DE L'ABOLITION

DU RÉGIME FÉODAL

# DE L'ABOLITION

# DU RÉGIME FÉODAL

## EN CANADA,

et de l'indemnité due aux Seigneurs pour la suppression des droits et devoirs féodaux, étant une compilation des procédés et plaidoieries qui ont eu lieu devant la Cour Spéciale, constituée en vertu des dispositions de l'Acte Seigneurial de 1854, ouverte à Québec, le quatre septembre 1855.

---

## I.

## QUESTIONS

*Rédigées par l'Honorable* LEWIS THOMAS DRUMMOND, *Procureur-Général de Sa Majesté pour le Bas-Canada, pour être soumises à la décision des Juges de la Cour du Banc de la Reine, et de la Cour Supérieure pour le Bas-Canada, en vertu des dispositions de « l'Acte Seigneurial de* 1854. »

*Première question.*—Dans cette partie de la France autrefois désignée sous le nom de « La Prévoté et vicomté de Paris, » quel était, lors de l'introduction de la Coutume de Paris en Canada, l'effet du contrat féodal quant à la division de la propriété entre le seigneur d'un fief et son feudataire ou censitaire ?

*Seconde question.*—Ce contrat avait-il l'effet de diviser la propriété entre le seigneur et le censitaire, de manière à donner au premier le domaine direct, et au dernier le domaine utile ?

*Troisième question.*—En quoi consistait le domaine direct ? Consistait-il dans le droit d'imposer le paiement de certaines redevances, *reditus* ?

*Quatrième question.*—En quoi consistait le domaine utile ? Consistait-il dans le droit d'occuper le sol et de jouir de ses produits ? et ce droit d'occupation et de jouissance s'étendait-il aux eaux et forêts, aussi qu'à la terre ?

*Cinquième question.*—Sous le régime de la Coutume de Paris, à l'époque ci-dessus mentionnée, la sub-inféodation des terres tenues en fief était-elle de l'essence du système féodal ? et l'aliénation du fief, ou des terres qui le composaient, était-elle interdite ?

*Sixième question.*—Afin de pouvoir transplanter dans des régions nouvelles, inhabitées et incultes, ce système féodal tel qu'il existait dans un pays où le sol avait été occupé et cultivé depuis des siècles par une population nombreuse, était-il nécessaire de rendre la sub-inféodation, ou en d'autres mots, « la concession des terres à des habitants pour les mettre en culture, » obligatoire pour tous les propriétaires de fiefs ?

*Septième question.*—L'intention des Rois de France, lorsqu'ils accordaient, ou permettaient à d'autres d'accorder, des terres en fief et seigneurie en Canada, était-elle, de rendre obligatoire, pour tous les seigneurs, la concession de ces terres à des habitants pour les mettre en culture ?

*Huitième question.*—Cette intention a-t-elle été manifestée par des lois spéciales, ou indiquée par quelque autre moyen qui permette aux tribunaux d'en prendre connaissance, lorsqu'ils sont appelés à statuer sur les matières qui concernent la concession des terres tenues en fief ou en roture dans ce pays ? Eût-il été possible de mettre cette intention à effet autrement qu'en limitant les redevances auxquelles les terres tenues en fief devaient être concédées ?

*Neuvième question.*—Les anciennes lois du pays imposaient-elles aux propriétaires de Fiefs et Seigneuries l'obligation de concéder leurs terres à titre de redevances, quand ils en étaient

requis ; et leur droit de propriété dans ces terres était-il restreint et limité par cette obligation de les concéder ?

*Dixième question.*—Cette obligation, si elle existait, était-elle née des règles féodales ? de l'acte d'inféodation ? de l'usage ? ou de lois spéciales ? s'étendait-elle à tout Fief et Seigneurie, sans égard aux motifs ou à la date de la concession ? si non ; à quelles seigneuries s'étendait-elle ?

*Onzième question.*—Ces lois avaient-elles pourvu aux moyens de contraindre les seigneurs d'exécuter cette obligation de concéder leurs terres ?

*Douzième question.*—Par quels tribunaux, ou officiers publics, et de quelle manière pouvaient-ils y être contraints ?

*Treizième question.*—Le taux et les conditions des concessions de terres dans les seigneuries étaient-ils réglés par des lois spéciales ? par l'usage ? ou par les titres octroyant ces terres aux Seigneurs ? et ces concessions devaient-elles se faire « à titre de redevances annuelles seulement, à un prix modique, établi et réglé par les taux usités et accoutumés des concessions,» suivant l'usage de chaque Seigneurie en particulier, ou suivant l'usage du pays en général ?

*Quatorzième question.*—Quel était le montant, par arpent, des redevances accoutumées dont parlent les Arrêts, Edits et Ordonnances, et entre autres l'Arrêt du 6 Juillet, 1711, le montant des redevances Seigneuriales a-t-il été fixé, pour toutes les Seigneuries, aux taux alors usité et établi dans le pays ?

*Quinzième question.*—Par cet Arrêt du 6 Juillet, 1711, le montant des redevances Seigneuriales a-t-il été fixé, pour toutes les seigneuries, au taux alors usité et établi dans le pays ?

*Seizième question.*—Les anciennes lois du pays, concernant la concession des terres Seigneuriales, et nommément cet Arrêt du 6 Juillet, 1711, l'Arrêt du 15 Mars, 1732, et la Déclaration Royale du 17 Juillet, 1743, étaient-elles encore en force lors de la cession du Canada, par la France à l'Angleterre, et avaient-elles été mises à exécution, ou observées jusqu'à cette époque ?

*Dix-septième question.*—Suivant les lois en force en Canada avant la cession du pays, les personnes auxquelles des terres avaient été accordées par la Couronne de France, en fief et seigneurie, avaient-elles la propriété pleine, entière, absolue de ces terres (*dominium plenum et jus integrum*), libre de toute obligation de les concéder à titre de redevances périodiques, et avec le droit de les aliéner ? Avaient-elles le domaine utile aussi bien que le domaine direct de ces terres ? Sinon, comment leur était-il enjoint de les concéder, ou défendu de les vendre ? Comment, et jusqu'à quel point, le droit d'aliéner ces terres était-il restreint ou limité ?

*Dix-huitième question.*—Ces lois, qui, lors de leur promulgation, affectaient la tenure de toutes les terres du pays, doivent-elles être considérées comme des lois d'ordre public ?

*Dix-neuvième question.*—Etait-il permis aux particuliers de contrevenir à ces lois, dans les conventions faites entr'eux ?

*Vingtième question.*—Les conventions faites entre Seigneurs et Censitaires, en contravention de ces lois, étaient-elles obligatoires ? Sinon, étaient-elles nulles de plein droit, ou simplement annullables ?

*Vingt-et-unième question.*—Ces lois ont-elles été abrogées depuis la cession du pays, ou étaient-elles encore en vigueur lors de la passation de l'Acte Seigneurial de 1854 ?

*Vingt-deuxième question.*—Dans l'intervalle entre la cession du pays et la passation de l'Acte Seigneuriale de 1854, existait-il un tribunal compétent à exercer les pouvoirs et juridictions conférés au Gouverneur et à l'Intendant, par le susdit Arrêt du 6 Juillet 1711, au sujet de la concession des terres Seigneuriales ? S'il existait un tel tribunal, a-t-il exercé ces pouvoirs, ou a-t-il refusé, ou s'est-il abstenu, de le faire ?

*Vingt-troisième question.*—S'il est vrai que certains des pouvoirs qu'exerçait l'Intendant, avant la cession, ont été conférés à des tribunaux existants depuis, quels sont ces pouvoirs, et à quels tribunaux sont-ils dévolus ?

*Vingt-quatrième question.*—Etait-il de la compétence de quelque tribunal existant durant cet interval de déclarer la

nullité des conventions faites entre particuliers, en contravention des lois ci-dessus mentionnées ?

*Vingt-cinquième question.*—Suivant la loi telle qu'elle existait en ce pays immédiatement avant la passation de l'Acte Seigneurial de 1854, les censitaires auxquels des concessions Seigneuriales ont été faites depuis la cession à des taux plus élevés que ceux usités avant cette époque, ont-ils droit d'être relevés du surplus de ces redevances onéreuses ? S'ils ont ce droit, à quelle somme par arpent ces redevances doivent-elles être réduites et portées dans les cadastres qui devront se faire au désir du dit Acte Seigneurial ?

*Vingt-sixième question.*—Quels étaient, immédiatement avant la passation du dit Acte, les droits des Seigneurs sur les fleuves et rivières navigables dans le Bas-Canada ?

*Vingt-septième question.*—Dans les Seigneuries bornées par un fleuve ou une rivière navigable, les Seigneurs pouvaient-ils légalement se réserver le droit d'y faire la pêche, ou imposer des redevances à leurs censitaires pour l'exercice de ce droit ? Quels étaient leurs droits sur les grèves de ces fleuves et rivières ? et avaient-ils nommément le droit de percevoir des profits de lods et ventes sur les mutations des grèves situées entre haute et basse marée sur le fleuve St. Laurent ?

*Vingt-huitième question.*—Quels étaient à la même époque les droits du Seigneur sur les rivières non navigables, ruisseaux et autres eaux courantes qui traversaient ou baignaient les terres de sa censive, ainsi que sur les lacs et étangs qui s'y trouvaient totalement, ou partiellement, situés ?

*Vingt-neuvième question.*—Lors de la cession du pays les Seigneurs du Canada possédaient-ils légalement la propriété de ces eaux et rivières non navigables, ou le droit de s'en servir pour des fins industrielles ou autres, à l'exclusion des censitaires ?

*Trentième question.*—Si ce droit existait alors, où prenait-il son origine ? Etait-ce un droit féodal, ou un droit de justice ? Etait-il reconnu par la Coutume de Paris, ou a-t-il été établi par des loi promulguées spécialement pour le Canada ?

*Trente-et-unième question.*—Le domaine des rivières, et autres eaux non navigables, était-il un accessoire de l'administration de la haute justice, et pouvait-il être réclamé par d'autres Seigneurs que ceux qui étaient chargés de la police de ces eaux, et qui remplissaient les fonctions de hauts justiciers ? S'il en était ainsi, le domaine de ces rivières, ou le droit exclusif sur ces eaux, fut-il perdu pour ces Seigneurs, lorsque par la cession du pays l'administration de la justice devint l'apanage exclusif de la Couronne d'Angleterre ?

*Trente-deuxième question.*—La propriété des Seigneurs dans les eaux non navigables devait-elle se diviser, comme la propriété du sol, en domaine direct et en domaine utile ? Et cette division pouvait-elle exister autrement qu'en attribuant à chaque censitaire la possession et la jouissance de ces eaux, dans les limites de sa concession ?

*Trente-troisième question.*—Lors de la passation de l'Acte Seigneurial de 1854, les Seigneurs en Canada avaient-ils le droit exclusif de bâtir des moulins à farine, et avaient-ils le droit de demander la démolition de tous moulins de ce genre construits par d'autres personnes dans les limites de leurs censives ?

*Trente-quatrième question.*—Ces droits s'étendaient-ils à toutes les seigneuries ? Sinon ; à quelles Seigneuries s'étendaient-ils ? Si les seigneurs pouvaient exercer ces droits vis-à-vis leurs censitaires, pouvaient-ils également demander la démolition des moulins à farine construits sur des terres dont la tenure avait été commuée en franc aleu roturier, ou en franc et commun soccage, dans les limites de leurs fiefs respectifs ?

*Trente-cinquième question.*—Ces droits, s'ils existaient, s'étendaient-ils aux moulins d'autre nature, et à toutes usines mues par l'eau ? Doivent-ils être considérés comme des accessoires du droit de banalité ? Avaient-ils leur origine dans la Coutume de Paris ou dans des lois spéciales ?

*Trente-sixième question.*—Quelle était, lors de la passation de l'Acte Seigneurial de 1854, la nature et l'étendue du droit de banalité réclamé par les Seigneurs dans le Bas-Canada ?

Quelle est son origine ? Etait-ce un droit féodal ou un droit de justice ? Etait-il reconnu par la Coutume de Paris ? A-t-il été introduit dans ce pays, réglé et défini par l'Arrêt du 4 juin 1686 ? A quelles obligations les seigneurs d'un côté, et les censitaires de l'autre, étaient-ils assujettis par ce droit ?

*Trente-septième question.*—Quelle a été la jurisprudence suivie dans le Bas-Canada depuis la cession du pays, touchant les divers droits réclamés par les Seigneurs dans les eaux qui traversent ou baignent les terres comprises dans leurs censives respectives ?

*Trente-huitième question.*—Cette jurisprudence est-elle fondée sur la volonté du législateur, ou sur un usage immémorial, et doit-elle être maintenue ?

*Trente-neuvième question.*—On trouve dans divers contrats de concession de terres tenues en roture, des stipulations tendant à établir, en faveur des Seigneurs, des réserves semblables ou analogues à celles qui suivent, savoir :

1. Réserve des bois pour la construction du manoir, des moulins et églises, sans indemnité.
2. Réserve du bois de chauffage pour l'usage du Seigneur.
3. Réserve de tous les bois pour le commerce.
4. Réserve de toutes mines, carrières, sable, pierre et autres matériaux de même nature.
5. Réserve de toutes les rivières, ruisseaux, cours d'eau, pour toutes espèces de moulins, usines et manufactures.
6. Réserve de détourner et conduire à volonté les cours d'eau, et de couper les terres par des canaux pour cet objet.
7. Réserve du droit de prendre le terrain nécessaire pour construire toute espèce de moulins ou manufactures, avec ou sans indemnité.
8. Réserve de l'indemnité pour la valeur des terrains des censitaires requis pour la construction des railroutes.
9. Réserve du droit de changer le lieu et le temps du paiement des cens et rentes et autres droits seigneuriaux.
10. Réserve du droit de pêche et de chasse sur les terres concédées.

Ces réserves, ou quelques-unes, et lesquelles d'entre-elles, ont-elles été légalement stipulées, et donnent-elles droit aux Seigneurs d'être indemnisés pour la suppression qui doit en être faite en vertu du dit Acte Seigneurial ?

*Quarantième question.*—Toutes autres réserves stipulées dans les contrats de concession, et non reconnues par la Coutume de Paris, ou par des lois promulguées spécialement pour ce pays, sont-elles légales, et les Seigneurs ont-ils droit à indemnité, à raison de la suppression de ces réserves, ou de quelques-unes d'entre-elles ?

*Quarante-et-unième question.*—On trouve aussi dans ces contrats des prohibitions, stipulées au profit du Seigneur, du genre de celles qui suivent, savoir :

1. Défense de construire toutes espèces de moulins, manufactures ou usines, mus par l'eau, par le vent ou par la vapeur.
2. Défense de vendre du bois de commerce, de faire des madriers, de moudre les grains non sujets à la banalité, récoltés en dehors de la censive et destinés au commerce.
3. Défense de se servir des cours d'eau qui passent sur ou baignent les terres des censitaires pour mouvoir des moulins, manufactures ou usines.

Sont-elles légales ou non, et la suppression de ces prohibitions donne-t-elle droit aux Seigneurs à une indemnité ?

*Quarante-deuxième question.*—Les stipulations qui se trouvent dans certains contrats de concession tendant à imposer des journées de corvée aux censitaires, au profit des Seigneurs, sont-elles légales, et donnent-elles lieu à une indemnité en faveur des Seigneurs ?

*Quarante-troisième question.*—Lors de la passation du dit Acte Seigneurial, le Seigneur pouvait-il légalement demander le droit de lods et ventes sur l'échange, sans soulte, d'un fonds situé dans sa censive contre un autre fonds tenu en franc aleu roturier, ou en franc et commun soccage, en dehors de ses limites ?

*Quarante-quatrième question.*—Dans les cadastres qui devront se faire en vertu de l'Acte Seigneurial de 1854, quels sont les droits de la Couronne dont la valeur doit être portée en déduction du prix que les censitaires auront à payer aux Seigneurs pour le rachat des droits seigneuriaux ?

*Quarante-cinquième question.*—La valeur additionnelle donnée aux terres non encore concédées, en raison de la suppression par le dit Acte de l'obligation de les sub-inféoder, doit-elle être déterminée et portée aux dits cadastres en déduction du dit prix de rachat ?

*Quarante-sixième question.*—Quels sont les droits et redevances, les devoirs, réserves et prohibitions qui doivent être évalués, pour former l'ensemble du prix de rachat des droits Seigneuriaux, tel que voulu par le dit Acte Seigneurial ?

Bureau en Loi de la Couronne,
Québec, le 22 février 1855.

LEWIS T. DRUMMOND,
*Procureur général, pour le Bas-Canada.*

---

II.

## QUESTIONS

*Framed by the Honorable* LEWIS THOMAS DRUMMOND, *Her Majesty's Attorney General for Lower Canada, to be submitted for the decision of the Judges of the Court of Queen's Bench, and of the Superior Court for Lower Canada, pursuant to the provisions of « the Seigniorial Act of* 1854 »

*First question.*—At the time of the introduction of the Custom of Paris (*Coutume de Paris*) into Canada, what was the effect of the feudal contract as to the division of the property between the seignior of a *fief* and his feudatory or *censitaire*, in that part of France formerly known as « *La Prévoté et Vicomté de Paris* » ?

*Second question.*—Had that contract the effect of dividing the property between the Seignior and the *censitaire*, so as to give the *dominium directum* (*domaine direct*) to the former, and the *dominium utile* (*domaine utile*) to the latter?

*Third question.*—In what did the *dominium directum* consist? did it consist in the right to impose on the *censitaire* the payment of certain rents or dues, *reditus?*

*Fourth question.*—In what did the *dominium utile* consist? did it consist in the right of occupying the soil and enjoying the produce thereof? and did this right of occupation and enjoyment extend to the waters and woods, as well as to the land?

*Fifth question.*—Under the Custom of Paris, at the period above mentioned, was the subinfeudation of lands held *en fief* an essential part of the feudal system, and was the alienation of the fief, or of the lands composing it, forbidden?

*Sixth question.*—In order to transfer this feudal system, as it existed in a country where the soil had been occupied and cultivated for ages by a numerous population, to a new, uninhabited and uncultivated region, was it necessary to render subinfeudation, or in other words, the granting of lands to settlers to put them into a state of cultivation, binding on all proprietors of *fiefs?*

*Seventh question.*—In granting, or in permitting others to grant, lands in *fief* and seigniory in Canada, was it the intention of the Kings of France to make the concession of lands to settlers for the purpose of cultivation obligatory on all seigniors?

*Eighth question.*—Has that intention been made manifest by special laws, or indicated by any other means, which would allow Courts of Justice to take cognizance of it in adjudicating on matters concerning the concession of lands held *en fief* or *en roture* in this country? Would it have been possible to carry out that intention otherwise than by limiting the rents (*redevances*) for which the lands held *en fief* should be conceded?

*Ninth question.*—Did the ancient laws of the country oblige the proprietors of *fiefs* and seigniories in Canada to concede

their lands at a rent, (*à titre de redevances,*) when thereunto required , and was their right of property in those lands restricted and limited by such obligation to concede them ?

*Tenth question.*—If that obligation existed, had it its origin in the feudal rules ? in the deed of infeudation ? in custom ? or in special laws ? did it extend to every *fief* and seigniory without regard to the motives or the date of the concession ? if not, to what seigniories did it extend ?

*Eleventh question.*—Did these laws provide means for compelling seigniors to fulfil this obligation ?

*Twelfth question.*—By what tribunals or public officers, and how, could they be so compelled ?

*Thirteenth question.*—Were the rates and conditions of the concession of lands in the seigniories regulated by special laws? by custom ? or by the title deeds granting those lands to the seigniors ? and were those concessions to be made «at an annual rent (*à titre de redevances annuelles*) of small value, established and regulated by the usual and accustomed rates of concessions» according to the custom of each seigniory in particular, or according to the custom of the country in general ?

*Fourteenth question.*—What was the amount, per arpent, of the customary dues (*redevances accoutumées*) mentioned in the Decrees, Edicts and Ordinances (*Arrêts, Edits et Ordonnances*), and among others in the Decree (*Arrêt*) of 6 July, 1711, intituled «Decree of the King which directs that the lands which have been conceded shall be brought into a state of cultivation and occupied by inhabitants (*habitants*)» ?

*Fifteenth question.*—Was the amount of seigniorial dues (*redevances seigneuriales*) fixed by the Decree (*Arrêt*) of 6 July, 1711, for all seigniories, at the rate then established by custom in the country ?

*Sixteenth question.*—Were the ancient laws of the country relating to the concession of seigniorial lands, and more particularly the said Decree (*Arrêt*) of 6 July, 1711, the Decree (*Arrêt*) of 15 March, 1732, and the Royal Declaration of 17

July, 1743, still in force at the time of the cession of Canada by France to England, and had they been enforced or observed up to that time ?

*Seventeenth question.*—According to the laws in force in Canada before the cession of the country, had the persons to whom lands had been granted by the Crown of France, in fief or seigniory, a full, entire and absolute right of property in those lands (*dominium plenum et jus integrum*) free from any obligation to concede them at a rent payable periodically, and with the right of alienating them? Did they possess the *dominium utile* (*domaine utile*) as well as the *dominium directum* (*domaine direct*) of those lands ? If not, how were they required to concede, or forbidden to sell, them ? How, and to what extent was the right of alienating those lands restricted or limited ?

*Eighteenth question.*—Ought those laws, which, at the time of their promulgation, affected the tenure of all the lands in this country, to be considered as laws of public policy, (*d'ordre public*) ?

*Nineteenth question.*—Were private individuals allowed to contravene those laws in contracts entered into between them ?

*Twentieth question.*—Were convenants entered into between seigniors and *censitaires* in contravention to these laws binding? if not, were they absolutely void, or merely voidable ?

*Twenty-first question.*—Were those laws repealed since the cession of the country, or were they still in force at the time of the passing of « the Seigniorial Act of 1854 » ?

*Twenty-second question.*—During the period between the cession of the country and the passing of the « Seigniorial Act of 1854, » did there exist a tribunal competent to exercise the powers and jurisdiction conferred on the Governor and Intendant by the said Decree of 6 July, 1711, relating to the concession of seigniorial lands ? if such a tribunal existed, did it exercise those powers, or did it refuse or omit to do so ?

*Twenty-third question.*—If it be true that some of the powers exercised by the Intendant, before the cession, were conferred

on tribunals existing since that time, what are those powers, and on what tribunals have they devolved ?

*Twenty-fourth question.*—Was there any tribunal during that period competent to declare the nullity of covenants made between private individuals in contravention to the laws above mentioned ?

*Twenty-fifth question.*—Under the law as it existed in this country, immediately before the passing of « the Seigniorial act of 1854,» have *censitaires* to whom seigniorial concessions had been made after the cession, at higher rates than those which were customary before that time, a right to be relieved from the excess of those onerous dues? if they have this right, to what sum per arpent should these dues be reduced, and at what rate should they be entered in the Schedules to be made as required by the said Seigniorial Act?

*Twenty-sixth question.*—What were the Seigniors' rights over navigable rivers, in Lower Canada, immediately before the passing of the said Act ?

*Twenty-seventh question.*—In seigniories bounded by a navigable river, could the Seigniors legally reserve the right of fishing therein, or impose dues on their *censitaires* for the exercise of that right? what were their rights over the beaches of those rivers ? and were they, namely, entitled to *lods et ventes* upon the mutation of beaches situated between high and low water mark on the River St. Lawrence ?

*Twenty-eighth question.*—What were the Seigniors' rights, at the same period, over unnavigable rivers, rivulets and other running waters which passed through, or bordered upon, the lands of his *censive*, as well as over the lakes and ponds situate wholly or in part therein ?

*Twenty-ninth question.*—At the time of the cession of the country, were the Seigniors of Canada the legal proprietors of these waters and unnavigable rivers, or did they possess the right of making use of them for industrial, or other purposes, to the exclusion of the *censitaires* ?

*Thirtieth question.*—If this right then existed, from what source was it derived ? was it a feudal right, or did it belong to the class of rights designated as *justiciæ* (*droits de justice*) ? was it recognized by the Custom of Paris, or was it established by laws promulgated expressly for Canada ?

*Thirty-first question.*—Was the *dominium* (*domaine*) over rivers and other unnavigable waters incidental to the administration of high justice, (*haute justice*), and could it be claimed by any Seigniors other than those who were entrusted with a police jurisdiction over such waters, and who performed the duties of High Justiciars ? If it were so, did those Seigniors lose their *dominium* over the rivers, and their exclusive right to those waters, when, by the cession of the country, the administration of justice became the exclusive attribute of the Crown of England ?

*Thirty-second question.*—Ought the property of the Seigniors in unnavigable waters to be divided, like the property in the soil, into the *dominium directum* and the *dominium utile*? And could this division exist in any other way than by allowing each *censitaire* the possession and enjoyment of those waters within the limits of his concession ?

*Thirty-third question.*—At the time of the passing of « the Seigniorial Act of 1854 » had the Seigniors in Canada the exclusive right of building Grist Mills, and had they the right of demanding the demolition of all mills of that kind built within their *censives* by other persons ?

*Thirty-fourth question.*—Did these rights extend to all seigniories? if not, to what seigniories did they extend ? if the Seigniors could exercise these rights against their *censitaires*, could they also demand the demolition of grist mills built on lands the tenure of which had been commuted into *franc aleu roturier*, or into free and common soccage, within the limits of their respective fiefs ?

*Thirty-fifth question.*— If these rights existed, did they extend to mills of any other kind, and to all works propelled by water ? ought they to be considered as incidental to the

right of *banalité* ? had they their origin in the Custom of Paris or in special laws ?

*Thirty-sixth question.*—At the time of the passing of «the Seigniorial Act of 1854» what was the nature and extent of the right of *banalité* claimed by the Seigniors in Lower Canada ? what was its origin ? was it a feudal right or did it belong to that class of rights designated as *justiciæ* (*droits de justice*) ? was it recognized by the Custom of Paris ? was it introduced into this country, regulated and defined by the Decree (*Arrêt*) of 4th June, 1686 ? to what obligations were the Seigniors, on one side, and the *censitaires* on the other, subjected by this right ?

*Thirty-seventh question.*—What was the jurisprudence followed in Lower Canada, since the cession of the country, in relation to the various rights claimed by Seigniors in the waters which pass through, or border upon, the lands comprised in their respective *censives* ?

*Thirty-eighth question.*—Was this jurisprudence based on the will of the legislator, or on immemorial custom, and ought it to be maintained ?

*Thirty-ninth question.*—In various deeds of concession of lands held *en roture*, convenants are found tending to establish, in favor of the Seigniors, reservations similar or analogous to the following, viz :

1. A reservation of timber for the building of the manor-house, mills and churches, without indemnity.
2. A reservation of fire wood for the use of the Seignior.
3. A reservation of all marketable timber.
4. A reservation of all mines, quarries, sand, stone and other materials of the same kind.
5. A reservation of all rivers, rivulets and streams for all kinds of mills, works and manufactures.
6. A reservation of the right of diverting and directing the course of streams, and of intersecting lands by channels, for that purpose.
7. A reservation of the right of taking the land requisite for

the building of any kind of mills or manufactures with or without indemnity.

8. A reservation of indemnity for the value of the lands of the *censitaires* required for the construction of railroads.
9. A reservation of the right of changing the place and time of payment of the *cens et rentes* and other Seigniorial dues.
10. A reservation of the right of fishing and hunting on the lands conceded.

Were these reservations, or any and which of them, legally made, and do they give the Seigniors a right to be indemnified for the suppression of them to be effected by the said Seignioral Act ?

*Fortieth question.*—Are any other reservations which have been stipulated in Deeds of concession, and which are not recognized by the Custom of Paris, nor by laws promulgated specially for this country to be considered legal ? and have Seigniors a right to indemnity by reason of the suppression of such reservations, or of any of them ?

*Forty-first question.*—In such Deeds there are also found prohibitions made for the advantage of the Seignior, of the following kind, viz :

1. A prohibition to build any kind of mills, manufactures or other works (*usines*) moved by water, wind or steam.
2. A prohibition to sell marketable timber, to make deals, to grind grain, not subject to *banalité*, grown beyond the *censive*, and intended for market.
3. A prohibition to use streams passing over, or bordering upon, the lands of the *censitaires*, to propel mills, manufactures or other works (*usines.*)

Are these legal or not, and does the suppression of them give the Seigniors a right to indemnity ?

*Forty-second question.*—Are the convenants contained in certain Deeds of concession by which personal labour (*corvées*) is imposed on the *censitaires* for the advantage of the Seigniors, legal ? and do they give the Seignior a right to indemnity ?

*Forty-third question.*—At the time of the passing of the said Seigniorial Act, could the Seignior legally demand *lods et ventes* upon the exchange of two lands, estimated of equal value (*sans soulte*), the one situate within his *censive* and the other held in *franc aleu roturier*, or in free and common soccage, beyond the limits thereof ?

*Forty-fourth question.*—What are the rights of the Crown the value of which is to be deducted in the Schedules to be made under « the Seigniorial Act of 1854, » from the price to be paid by the Censitaires to the Seigniors for the redemption of the Seigniorial dues ?

*Forty-fifth question*—Ought the additional value given to unconceded lands, by the abolition under the said Act of the obligation to concede them, to be ascertained and inserted in the said Schedules in deduction of the said price of redemption ?

*Forty-sixth question.*—What are the rights, dues, duties, reservations and prohibitions which are to be valued in making up the whole price of redemption of the seigniorial rights as contemplated by the said Seigniorial Act ?

Crown Law Office,
Quebec, 22nd February, 1855.

LEWIS T. DRUMMOND,
*Attorney General for Lower Canada.*

---

## III.

## PROCÉDÉS DE LA COUR SPÉCIALE

*Constituée en vertu des dispositions de l'Acte Seigneurial de 1854, ouverte à Québec le 4 septembre 1855.*

Sont présents :—Sir L. H. Lafontaine, baronnet, juge en chef de la Province du Bas-Canada, président de la Cour du Banc de la Reine ; l'honorable E. Bowen, juge en chef de la Cour Supérieure pour le Bas-Canada, l'honorable T. C. Aylwin, l'honorable John Duval, l'honorable R. E. Caron, (ces trois der-

niers juges de la Cour du Banc de la [illegible],) l'honorable Day, l'honorable Smith, l'honorable G. Vanelson, l'honorable C. Mondelet, (ces quatre derniers juges de la Cour Supérieure à Montréal,) l'honorable Meredith, J. C. S. à Québec, l'honorable Short, J. C. S. à Sherbrooke, l'honorable A. N. Morin, l'honorable Badgley, (ces deux derniers juges de la C. S. à Québec,) comprenant tous les juges de la Cour d'Appel, ou Banc de la Reine, et de la Cour Supérieure, à l'exception de l'honorable D. Mondelet, juge de la C. S. à Trois-Rivières qui s'est abstenu de siéger, étant lui-même propriétaire de fiefs.

M. J. U. Beaudry est le Greffier de la Cour ; les Avocats, qur occupent au nom de la Couronne, sont l'honorable L. T. Drummond, Procureur Gén., F. R. Angers, du Barreau de Québec, T. J. J. Loranger, C. R., et Barnard, du Barreau de Montréal. De la part des Seigneurs comparaissent : C. S. Cherrier, C. R., Dunkin et McKay, tous trois du Barreau de Montréal.

M. Penny est chargé de rapporter la plaidoirie, comme sténographe. Les documents officiels constituant la Cour, ayant été lus, le Procureur Gén. demande l'ajournement au lendemain, pour alors commencer les Débats, ce qui lui est accordé, et la Cour s'ajourne.

---

## IV.

### *Séance du 5 Septembre 1855, et jours suivants.*

#### DISCOURS DE L'HONORABLE L. T. DRUMMOND, PROCUREUR-GÉNÉRAL.

L'honorable L. T. Drummond, procureur-général pour le Bas-Canada, en ouvrant les débats, dit que dans une matière aussi importante, le gouvernement avait senti la nécessité de dessiner nettement sa position relativement aux questions soumises à la cour, et de prendre l'initiative de la solution qu'il croyait devoir être donnée à ces questions ; que, sans se faire spécialement le défenseur obligé des intérêts mis en cause, il n'avait pas dû reculer devant la responsabilité des opinions qu'il entretenait ; et que dans cette vue, il avait rédigé certaines

propositions de droit contenant un résumé des opinions collectives des conseillers de la couronne, qu'il soumettait à la cour comme les conclusions de la plaidoierie que lui, et les avocats employés par le gouvernement, devaient soutenir.

Ce qui suit est la substance du discours du Procureur-Général, rédigé d'après les notes sténographiques de M. Penny.

---

The Honorable Attorney General Drummond said : « Before submitting to the Court the views I entertain on the question now before it I think it necessary to define my own position here as the representative of the government. When this colony was ceded to Great Britain a peculiar and anomalous tenure of land existed in it. The kings of France had undertaken its colonisation at a time, when the odious characteristics of the feudal tenure had been to a great extent abolished, and they turned their attention to Canada with the double purpose of converting the Indian tribes to the Christian faith, and of forming a new people to develope the resources of the country thence forth to be called New-France. At that time all the lands in France, with few exceptions, were held under the Seigniorial Tenure ; *nulle terre sans Seigneur* was one of the fundamental maxims of the *droit coutumier*. It was therefore natural that the same system should be transferred to Canada ; but to effect this object it became expedient, if not absolutely necessary, to modify it in order to adapt it to a more free order of things, to remodel it before it could become a fit instrument for the colonization of a new Country. Special laws were therefore enacted which conferred great powers on the judicial authorities charged with their execution. At the cession of the country, Great Britain guaranteed to the inhabitants all the advantages arising to them from the laws established by the French government for the protection of their rights and properties, and in the very first rank of their privileges stood the right of every inhabitant, and even of every stranger who set his foot on the soil, to demand for

himself and family a homestead, without money payment, and solely upon condition of rendering to the Seignior,—a species of administrator charged by the government with the duty of promoting the settlement,—a small portion of the profits reaped from the land. This was a noble privilege. The jurisdiction given to the Courts for its maintenance was extraordinary, and must to english eyes have appeared arbitrary and tyrannical ; but that jurisdiction was created and exercised for the preservation of the liberties of the people of Canada. Great Britain then having bound herself to maintain this among the rest of the rights of the people of the country, it becomes the duty of the government to appear by its representative before this tribunal, where the right is in question.

Soon after the cession, some difficulties arose between the Seigniors and the *Censitaires*. A majority of the men of distinction at the bar, advocated the privileges of the *censitaires* against the pretensions of the Seigniors. The agitation against the tenure, originating at the bar, extended with more or less intensity, throughout the country, and was echoed by the Legislature. The House ot Assembly of Lower Canada acknowledged some of the most valuable privileges claimed by the *censitaires*, but the Bill which was passed through that House to afford them relief was rejected by the Legislative Council.

About the same time, an Act was passed by the Imperial Legislature empowering Seigniors to change the Tenure of the unconceded lands, but bringing no alleviation to the burthen complained of by the *censitaires*, and depriving the inhabitants of the Country of that privilege of obtaining gratuitous grants of land which many of the highest legal authorities had taught them to look upon as one of their inherent rights. Another quarter of a century passed away without bringing any solution of the great problem. The decisions pronounced by the ordinary tribunals in all the disputed points during that interval, were calculated to increase, rather than to allay, the irritation created in the minds of the *censitaires*. At length the Legislature of

United Canada, in the session of 1854, after discussion extending at broken intervals over a period of nearly four years, passed a law which has already silenced agitation, and by means of which a free tenure will, in a short time, be substituted for the Seigniorial system throughout all Lower Canada. Under this law the august tribunal I have now the honor to address has been organized. Its mode of organisation, and the powers with which it is indued are extraordinary and without precedent in other countries.

But so was the position in which this Country stood with reference to this Feudal Tenure ; and I hold that it is well to stray from the path of precedents, if by so doing we arrive at a peaceful solution of questions, which elsewhere have involved whole nations in bloodshed. Your Honours are all fully impressed with the importance of the task you have to perform and the country will owe you a debt of gratitude, when you shall have accomplished your part in this great deed. The means of effecting the settlement are to be found in the act of 1854. Commissioners are, under that statute, to estimate the rights of the Seigniors ; but some of these rights are still doubtful, still disputed between Seigniors and *censitaires*, and as it was impossible to allow these commissioners to decide questions so important, it became absolutely necessary to refer the determination to some tribunal, than which none more suitable could have been found than the one I now address, composed of all the judges of the two Superior Courts of the land. I beg leave to refer to the 4th clause of the Seigniorial act to show the necessity of erecting such a tribunal. This points out that the duty of the commissioners is to value the rights of the Seigniors in respect of *cens et rentes, lods et ventes, banalité*, water powers, etc., but it enacts that some of these, as, for instance, the water powers, are not to be valued unless the rights of the Seigniors to their enjoyment shall have been first confirmed by the decision of the judges, in the manner to be thereafter appointed. The manner of the determination is pointed out in the 16th clause of the act as follows :

« XVI. And in order to avoid as far as may be possible, un-
« necessary expense, uncertainty and delay in the valuation of
« the several rights aforesaid, in the completion of the Sche-
« dules of the Seigniories respectively, and all errors as to mat-
« ters of law on the part of the Commissioners under this Act,
« Her Majesty's Attorney General for Lower Canada, shall, as
« soon as may be practicable after the passing of this Act, frame
« such Questions to be submitted for the decision of the Judges
« of the Court of Queen's Bench and of the Superior Court for
« Lower Canada, as he shall deem best calculated to decide the
« points of law, which will, in his opinion, come under the con-
« sideration of the said Commissioners, in determining the
« value of the rights of the Crown, of the Seignior, and of
« the *Censitaires*, and he shall file a copy of such Questions
« in the office of the said Court of Queen's Bench, and cause
« a copy thereof to be transmitted by Post to each of the
« Judges of the said Courts.»

I allude to this particularly only to show that the Legislature deemed it proper that the Attorney General should appear before you. I must remark, moreover, that the Government being charged with the execution of this law, the success of which depends in a great measure upon the greater or less promptitud with which it shall be carried out, was bound to cause itself to be represented here by some person, who should contribute as much as possible to a decision, which would enable the Commissionners to proceed at once to the making out of their schedules.

What then is my duty? To submit questions merely, or to declare what are my opinions with regard to these questions? I might have sheltered myself under the law, and have said we were bound only to submit our questions; but it is better to go beyond the letter of the law in such cases than to fall short of it, and I feel myself bound candidly to state what are my opinions, which must also be taken to be those of the Government which I represent. I am anxious to do so in such a manner that you may at once understand my views, and so be able

to declare them erroneous or worthy to prevail, I therefore propose to depart from the ordinary custom, and I shall read the answers which we think should be given to the questions I have had the honor to propose, so that these answers may come before you in the shape of distinct affirmative propositions.

Le Procureur-Général lut alors les Propositions qui suivent.

---

## V.

## SOMMAIRE

*des Propositions de Droit, soumises de la part de la Couronne à la Cour Spéciale.*

Nos. 1. et 2. Dans cette partie de la France, autrefois désignée sous le nom de Prévoté et Vicomté de Paris, l'effet du contrat féodal, à l'époque de l'introduction de la Coutume de Paris en Canada, était de diviser la propriété entre le Seigneur du fief, ou son feudataire ou censitaire, de manière à conserver au premier le domaine direct, et à transmettre au second le domaine utile.

3. Les profits du domaine direct consistaient dans les obligations ou redevances dont le feudataire ou censitaire était tenu, comme la foi et hommage, le cens, les rentes, les lods, etc.

4. Ceux du domaine utile consistaient dans les produits du sol, que le feudataire ou censitaire avait droit d'occuper à titre de propriétaire, et comprenaient l'usage des eaux non-navigables et des forets qui s'y trouvaient.

5. Sous le régime de la Coutume de Paris, à l'époque ci-dessus mentionnée, la sub-inféodation des terres tenues en fief était de l'essence du système féodal, et le propriétaire du fief ne pouvait, sans le consentement de son seigneur dominant, disposer des terres qui le composaient autrement qu'au moyen

de la sub-inféodation ou du bail à cens, suivant les articles 51 et 52 de la Coutume de Paris qui sont ainsi conçus :

Article 51. « *Le vassal ne peut démembrer son fief au pré-* « *judice et sans le consentement de son Seigneur ; bien se peut* « *jouer et disposer, et faire son profit des héritages, rentes ou* « *cens étant du dit fief, sans payer profit au seigneur dominant,* « *pourvu que l'aliénation n'excède les deux tiers, et qu'il en re-* « *tienne la foy entière, et quelque droit seigneurial et domanial* « *sur ce qu'il aliène.*

Article 52. « *Et néanmoins s'il y a ouverture du fief, le sei-* « *gneur peut exploiter tout le dit fief tant pour ce qui est retenu* « *qu'aliéné, sinon, que le seigneur féodal eût inféodé le droit* « *domanial retenu en faisant la dite aliénation, ou bien qu'il* « *l'eût reçu avec aveu.*»

6. Pour transporter de la France au nouveau monde ce système féodal, il était nécessaire de rendre la sub-inféodation, ou en d'autres mots, « la concession des terres à des habitants pour les mettre en culture » obligatoire pour tous les propriétaires de fiefs ; et sous ce rapport le régime féodal, tel qu'introduit en Canada, a été considérablement modifié par des dispositions particulières qui se trouvent dans les arrêts, édits et ordonnances royaux, les titres de concession, les ordonnances et jugements du conseil supérieur et des intendants.

7. L'intention des rois de France, lorsqu'ils accordaient, ou permettaient à d'autres d'accorder, des terres en fief et seigneurie en Canada, a été de rendre obligatoire pour tous les seigneurs la concession de ces terres à des habitants pour les mettre en culture ; et cette intention s'est manifestée d'une manière claire et explicite.

8. Cette intention des rois de France s'est manifestée par des lois spéciales, et de diverses autres manières, dont les tribunaux doivent prendre connaissance, lorsqu'ils sont appelés à statuer sur les matières qui concernent la concession des terres tenues en fief, ou en roture, dans ce pays. Et il n'eût pas été possible de mettre cette intention à effet autrement

qu'en limitant les redevances auxquelles les terres tenues en fief devaient être concédées.

9. Les anciennes lois du pays imposaient aux propriétaires de fiefs et seigneuries l'obligation de concéder leurs terres à titre de redevances, quand ils en étaient requis, et leurs droits de propriété dans ces terres étaient restreints et limités par cette obligation de les concéder.

10. L'obligation de concéder les terres, soit en arrière-fief, soit en censive, avait son origine dans les règles féodales, qui interdisaient le démembrement du fief. En Canada, la plupart des titres des seigneurs contiennent expressément cette obligation ; elle est d'ailleurs établie par plusieurs arrêts et jugements, et paraît avoir été imposée à tous les seigneurs qui tenaient leurs propriétés à titre de fief.

11. La loi pourvoyait au moyen de contraindre les seigneurs de concéder leurs terres.

12. Les gouverneurs et intendants étaient revêtus des pouvoirs nécessaires pour contraindre les seigneurs à concéder leurs terres.

13. Le taux et les conditions des concessions de terres dans les seigneuries en Canada étaient soumis à des dispositions spéciales qui se trouvent dans plusieurs édits et ordonnances royaux, tels qu'interprétés par l'usage, par les jugements des intendants, et par un grand nombre de concessions en fief, ou par les brevets de confirmation de ces concessions. Les concessions devaient se faire à titre de redevances annuelles seulement, à un prix modique, établi et réglé par les taux usités et accoutumés des concessions, suivant l'usage du pays en général.

14. Le montant des redevances accoutumées dont parlent les arrêts, édits et ordonnances, et entr'autres l'arrêt du 6 juillet 1711, est de 1 sol de cens par chaque arpent de front de la terre concédée, 40 sols par chaque arpent de front sur 40 de profondeur, argent tournois ; plus 1 chapon par chaque arpent de front sur 40 arpents de profondeur, ou 20 sols tournois, ou un demi minot de blé, de rentes foncières et seigneu-

riales ; le maximum de ces rentes accoutumées n'excèdant pas deux sols par chaque arpent en superficie.

15. Quelle qu'ait été la variété des cens et rentes dans les premiers temps de l'établissement du pays, il faut tenir que par l'arrêt du 6 juillet 1711, intitulé : « Arrêt du Roi qui or-» donne que les terres dont les concessions ont été faites, » soient mises en culture, etc.» le taux en fut irrévocablement fixé à celui alors usité et établi dans le pays, lequel est suffisamment prouvé par les contrats de concession produits en cette cause, comme n'excédant pas celui indiqué à l'article précédent.

16. Les anciennes lois du pays concernant la concession des terres seigneuriales, et nommément l'arrêt du 6 juillet 1711, l'arrêt du 15 mars 1732, et la déclaration royale du 17 juillet 1743, étaient en force lors de la cession du Canada par la France à l'Angleterre, et avaient été mises à exécution et observées jusqu'à cette époque, et l'ont été même après.

17. Suivant les lois en force en Canada avant la cession du pays, les personnes auxquelles des terres avaient été accordées par la Couronne de France en fief et seigneurie, avaient dans ces terres un droit de propriété limité et restreint par l'obligation de les concéder à titre de redevances annuelles, sans qu'elles pussent autrement les aliéner.

18. Ces lois qui lors de leur promulgation affectaient la tenure de toutes les terres du pays, doivent être considérées comme des lois d'ordre public, ayant pour objet l'établissement et la colonisation du pays.

19. Les particuliers ne pouvaient déroger à ces lois, dans les conventions faites entre eux.

20. Les conventions faites entre seigneurs et censitaires, en contravention de ces lois d'ordre public, étaient absolument nulles.

21. Ces lois n'ont pas été abrogées depuis la cession du pays, elles étaient encore en force lors de la passation de l'Acte Seigneurial de 1854.

22. Dans l'intervalle entre la cession du pays et la passation de l'Acte Seigneurial de 1854, les cours de première instance du pays devaient être un tribunal compétent à exercer les pouvoirs et juridictions conférés au gouverneur et à l'intendant par l'arrêt du 6 juillet 1711, au sujet de la concession des terres seigneuriales; mais de fait, ces cours, ou se sont déclarées incompétentes, ou se sont abstenues d'agir.

23. Les dites cours de justice auraient pu, et auraient dû, juger, qu'à défaut par le seigneur d'octroyer un titre de concession pour un lot qui lui aurait été demandé aux conditions ordinaires, le jugement vaudrait titre en faveur du censitaire qui, dans ce cas, aux termes de l'arrêt du 6 juillet 1711, aurait dû payer les redevances annuelles au domaine de la couronne.

24. Ces mêmes cours pouvaient, et auraient dû prononcer la nullité des conventions faites entre particuliers en contravention à ces lois d'ordre public.

25. Suivant la loi, telle qu'elle existait en ce pays immédiatement avant la passation de l'Acte Seigneurial de 1854, les censitaires, auxquels des concessions seigneuriales ont été faites depuis la cession, à des taux plus élevés que ceux usités avant cette époque, ont droit d'être relevés du surplus de ces redevances onéreuses ; et quant à eux, les redevances doivent être réduites et portées dans les cadastres à deux sols par chaque arpent en superficie de la terre concédée.

26. Immédiatement avant la passation de l'Acte Seigneurial de 1854, les Seigneurs, comme tels, n'avaient aucuns droits sur les fleuves et rivières navigables dans le Bas-Canada.

27. Dans les seigneuries bornées par un fleuve, ou une rivière navigable, les seigneurs ne pouvaient pas légalement se réserver le droit d'y faire la pêche, ou imposer des redevances à leurs censitaires pour l'exercice de ce droit; ils n'avaient aucun droit sur les grèves des fleuves et rivières navigables qui sont du domaine public; et nommément, ils n'avaient point le droit de percevoir des profits de lods et ventes sur les muta-

tions de grèves situées entre haute et basse marée dans le fleuve Saint-Laurent.

28. A l'époque de la passation de l'Acte Seigneurial de 1854, les seigneurs n'étaient point propriétaires des rivières navigables, ruisseaux et autres eaux courantes, qui traversaient ou baignaient les terres données par eux en concession, non plus que les lacs et étangs qui s'y trouvaient totalement ou partiellement situés. Il faut tenir que la propriété absolue des rivières, et autres eaux non-navigables, destinés à l'usage commun, n'appartenaient proprement à personne ; que les propriétaires riverains avaient droit de se servir de ces eaux, lorsqu'elles traversaient ou baignaient leurs terres, soit comme force motrice de moulins ou autres usines, soit pour tout autre objet dans le cercle de leurs besoins ; cependant les seigneurs auxquels l'arrêt du 4 juin 1686 avait imposé l'obligation de bâtir des moulins, avaient le droit de prendre un emplacement de pas plus de six arpents en superficie, même sur une terre concédée, et se servir des eaux qui le baignaient pour l'usage d'un moulin banal, en indemnisant le censitaire des dommages lui résultant de la perte du terrain et du pouvoir d'eau.

29. Lors de la cession du pays, les seigneurs ne possédaient pas légalement la propriété des eaux courantes et rivières non-navigables, traversant ou baignant les terres des censitaires, ni le droit de s'en servir pour des fins industrielles ou autres, à l'exclusion des censitaires.

30. Ce droit réclamé à cette époque par les seigneurs était un abus provenant d'une usurpation illégale, et de la confusion que l'on faisait des droits féodaux et des droits de justice : Les hauts justiciers, avaient, comme attribut de la haute justice, la police des rivières non-navigables ; de là ils ont conclu à un droit de propriété sur ces rivières, et l'ont illégalement réclamé à titre de droit féodal. La Coutume de Paris ne reconnait point ce droit, et il n'a été établie par aucune loi promulguée spécialement pour le Canada.

31. Suivant la théorie de ceux qui reconnaissent aux seigneurs le domaine des rivières et autres eaux non-navigables,

théorie repoussée par Championnière et autres jurisconsultes, et combattue dans les articles précédents, il faut tenir cependant que ce prétendu domaine n'était qu'un accessoire de l'administration de la haute justice, qui ne pouvait être réclamé par d'autres seigneurs que ceux qui étaient chargés de la police de ces eaux, et qui remplissaient les fonctions de haut justiciers ; et dans cette hypothèse, le domaine des rivières ou droit exclusif sur ces eaux fut perdu pour ces seigneurs lorsque, par la cession du pays, l'administration de la justice devint l'apanage de la couronne d'Angleterre.

32. La propriété des seigneurs dans les eaux non-navigables devait se diviser, comme la propriété du sol, en domaine direct et en domaine utile, suivant les principes énoncés aux articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, et cette division ne pouvait exister autrement qu'en attribuant à chaque censitaire la jouissance de ces eaux dans les limites de sa concession.

33. Lors de la passation de l'Acte Seigneurial de 1854, les seigneurs en Canada n'avaient point le droit exclusif de bâtir des moulins à farine, et n'avaient point le droit de demander la démolition de tous moulins de ce genre, construits par d'autres personnes, dans les limites de leurs censives.

34. Jusqu'à la promulgation de l'arrêt du Conseil d'Etat du 4 juin 1686, il faut tenir que comme l'article 71 de la Coutume de Paris n'accordait le droit de banalité que dans le cas où il y avait titre, les seuls seigneurs qui avaient stipulé l'obligation de la part de leurs censitaires de porter leurs grains au moulin seigneurial avaient le droit de banalité ; mais il faut également tenir que, depuis l'arrêt du 4 juin 1686, tous les seigneurs ont le droit de banalité en vertu de cet arrêt. Cet arrêt cependant n'a jamais attribué aux seigneurs la propriété des eaux ; et, par conséquent, le droit d'interdire la construction de tous moulins et usines sur des terres tenues en cencive, en franc aleu, ou en franc et commun soccage, dans les limites de leur seigneurie, ne leur a jamais appartenu.

35. Le droit de banalité établi par l'arrêt du 4 juin 1686 appartient aux seigneurs du Canada, mais ce droit ne leur attri-

bue pas celui d'interdire la construction de tous moulins ou autres usines mûs par l'eau ; ce prétendu droit n'est point un accessoire du droit de banalité tel qu'établi en Canada, il n'est point reconnu par la Coutume de Paris, ni sanctionné par aucunes lois spéciales.

36. Lors de la passation de l'Acte seigneurial de 1854, le droit de banalité en Canada, tel qu'établi par l'arrêt de 1686, imposait aux seigneurs l'obligation d'y bâtir des moulins banaux, et aux censitaires celle d'y porter moudre leurs grains. L'origine de ce droit est dans les stipulations particulières portées aux contrats de concession, et dans l'arrêt de 1686 ; pour le Canada ce n'est ni un droit féodal, ni un droit de justice, mais un droit spécialement établi, défini et réglé par l'arrêt du 4 juin 1686 ; lequel arrêt, comme tendant à restreindre la liberté individuelle, doit être interprété d'une manière strictement littérale et rigoureuse, quant à ceux qui en devaient profiter.

37. Quoique quelques arrêts aient été rendus dans un sens favorable aux prétentions des seigneurs sur cette matière, ils ne se trouvent pas dans les conditions voulues par la loi pour établir une jurisprudence.

38. S'il existe une telle jurisprudence, elle ne repose ni sur la volonté du législateur, ni sur un usage immémorial, et par conséquent doit être mise à néant.

39. I. L'usage parait avoir sanctionné la réserve des bois pour la construction du manoir, des moulins et des églises, sans indemnité ; d'ailleurs, les réserves de ce genre étaient faites dans l'intérêt général, et tendaient a contribuer à la colonisation et à l'établissement du pays ;

II. La réserve du bois de chauffage à l'usage du seigneur n'a point cette sanction, et répugne au principe du contrat féodal qui transmet au censitaire la propriété entière du domaine utile, toute réserve de ce genre est par conséquent nulle, et ne doit donner lieu à aucune indemnité ;

III. Il faut en dire autant de la réserve des bois de commerce ;

IV. Autant de la réserve de toutes mines, carrières, sable, pierres et autres matériaux de même nature, sauf la réserve des mines en faveur du roi ou suzerain, suivant les conditions portées aux octrois primitifs des seigneuries ou fiefs ;

V. Autant de la réserve de toutes les rivières, ruisseaux, cours d'eau pour toutes espèces de moulins, usines et manufactures, à moins que le sol, aussi bien que les eaux, n'ait été réservé ;

VI. Le seigneur n'a pu légalement se réserver le droit de détourner et conduire à volonté les cours d'eau, et de couper les terres par des canaux pour cet objet, excepté pour l'usage des moulins banaux, et dans ce cas il était tenu d'en indemniser les censitaires ;

VII. La réserve du droit de prendre le terrain nécessaire pour construire toute espèce de moulins ou manufactures, avec ou sans indemnité, est illégale et nulle, comme contraire au principe du contrat féodal, qui est une aliénation complète du domaine utile, à perpétuité ;

VIII. Il faut en dire autant de la réserve de l'indemnité pour valeur des terrains des censitaires requis pour la construction de rail-routes ;

IX. Le paiement des cens et rentes, et autres droits seigneuriaux, doit se faire au manoir seigneurial, et dans tous les cas dans les limites de la seigneurie, et non ailleurs ;

X. La réserve du droit de pêche et de chasse sur les terres concédées est illégale et nulle, comme tendant à priver le censitaire d'une partie du domaine utile ;

Aucune des réserves déclarées nulles et illégale dans l'énumération ci-dessus ne doit donner lieu à une indemnité en faveur du seigneur, en vertu de l'Acte Seigneurial de 1854.

40. Il faut tenir que toutes les réserves stipulées dans les contrats de concession, autres que celles contenues dans les octrois primitifs du fief, ou celles reconnues par la coutume, ou encore celles sanctionnées par l'usage, comme la réserve du bois pour la construction du manoir, des moulins et des églises, sont nulles et illégales.

41. Il faut tenir que les prohibitions stipulées au profit du seigneur du genre de celles qui suivent : « I. *Défense de construire toutes espèces de moulins, manufactures, ou usines mus par l'eau, par le vent ou la vapeur.*

« II. *Défense de vendre du bois de commerce, de faire des madriers, ou de moudre des grains non sujets a la banalité, récoltés en dehors de la censive et destinés au commerce.*

» III. *Défense de se servir des cours d'eau qui passent sur, ou baignent les terres des censitaires pour mouvoir des moulins, manufactures ou usines,* sont illégales, et la suppression de ces prohibitions ne peut donner droit à aucune indemnité en faveur des seigneurs.

42. Les stipulations qui se trouvent dans certains contrats de concession tendant à imposer des journées de corvée aux censitaires, au profit des seigneurs, sont illégales, et ne donnent lieu à aucune indemnité en faveur des seigneurs ;

Les corvées en France étaient le prix du rachat de la mainmorte ; or, cette servitude n'existant pas en Canada, la convention établissant la corvée demeurait sans cause et sans considération, et partant nulle. D'ailleurs l'imposition des corvées fut prohibée par un arrêt de l'intendant Hocquart en date du 22 janvier 1716.

43. Lors de la passation du dit Acte Seigneurial le seigneur ne pouvait légalement demander le droit de lods et ventes sur l'échange, sans soulte d'un fonds situé dans la censive contre un autre fonds tenu en franc aleu roturier, ou en franc et commun soccage, en dehors de ses limites.

44. Dans les cadastres qui devront se faire en vertu de l'Acte Seigneurial de 1854, les droits de la couronne dont la valeur doit être portée en déduction du prix que les censitaires auront à payer aux seigneurs pour le rachat des droits seigneuriaux, sont les droits de quint, de requint, et de relief ; une année commune du revenu provenant à la couronne de l'ouverture de ces droits dans tout le Bas-Canada, devra être formée pour représenter l'intérêt d'un capital à repartir sur chaque seigneurie suivant sa valeur ; la somme ainsi répartie re-

présentera les droits de la couronne dans la seigneurie, et sera portée en déduction du prix que les censitaires auront à payer comme susdit.

45. La valeur additionnelle donnée aux terres non encore concédées en raison de la suppression par le dit acte de l'obligation de les sub-inféoder, doit être déterminée et portée aux dits cadastres en déduction du dit prix de rachat.

---

## VI.

## SUMMARY

*Of the legal propositions submitted, on behalf of the Crown, to the Seigniorial Court.*

Nos. 1 and 2. At the time of the introduction of the Custom of Paris (*Coutume de Paris*) into Canada, the effect of the feudal contract, in that part of France formerly known as « *La Prévôté et Vicomté de Paris,*» was to divide the property between the Seignior of a *fief* and his feudatory or *censitaire*, so as to give the *dominium directum*, (*domaine direct*) to the former and the *dominium utile* (*domaine utile*) to the latter.

3. The profits of the *dominium directum* consisted in the obligations or *redevances* to which the feudatory, or *censitaire*, was subject, such as the *foi et hommage*, the *cens*, the rents, (*reditus*) the *lods*, etc.

4. Those of the *dominium utile* consisted in the products of the soil which the feudatory, or *censitaire*, had the right of occupying, as proprietor, and comprised the use of the unnavigable waters, and of the forests connected therewith.

5. Under the Custom of Paris, at the period above mentioned, the subinfeudation of lands held *in fief* was an essential part of the feudal system, and the proprietor of a *fief* could not, without the consent of his Seignior *dominant*,

dispose of the lands composing it otherwise than by subinfeudation, or *bail à cens*, according to the articles 51 and 52 of the Custom of Paris which are as follows :

Article 51. « *The Vassal cannot dismember his fief to the prejudice, and without the consent of his Seignior ; although he may get rid* (*se jouer*), *and dispose of, or make his own profit out of a. y hereditaments, rentes or cens, belonging to such fief, without paying mutation fines to the Seignior dominant, provided the alienation do not exceed two thirds, and that he retain the full fealty and some Seignioral and domanial right on that which he alienates.*»

Article 52. « *And nevertheless, if the fief become open, the Seignior may take his profits out of* (*exploiter*) *the whole fief, as well out of the part retained as the part sold, unless the feudal Seignior had infeoffed the domanial right retained in making such alienation, or had received it, together with the acknowledgment thereof.*»

6. To transfer this feudal system from France to the New World, it was necessary to render subinfeudation, or in other words, « the granting of lands to settlers to put them into a state of cultivation,» binding on all proprietors of fiefs ; and in this respect the feudal laws as introduced into Canada, have been considerably modified by divers enactments found in the Royal Decrees, Edicts and Ordinances, (*arrêts, édits et ordonnances*,) the titles of concession, and the ordinances and judgments of the superior council and of the *intendants*.

7. In granting, or in permitting others to grant lands in fief and Seigniory in Canada, the Kings of France intended to make the concession of lands to settlers for the purpose of cultivation obligatory on all Seigniors ; and that intention was clearly and explicitly manifested.

8. That intention was made manifest by special laws, and by divers other means, of which courts of Justice should take cognizance, when adjudicating on matters concerning the concession of lands held *en fief*, or *en rôture*, in this country ; and it would have been impossible to carry out that intention

otherwise than by limiting the rents (*reditus*) for which the lands held *en fief* should be conceded.

9. The ancient laws of the Country oblige the proprietors of *fiefs* and Seigniories in Canada to concede their lands for a rent, (*à titre de redevances*) whenever thereunto required ; and their right of property in those lands was restricted and limited by such obligation to concede them.

10. The obligation of conceding lands, either *en arrière-fief* or *en censive*, had its origin in the feudal rules which prohibited the dismemberment of the *fief*. In Canada, that obligation is expressed in a majority of the Seigniorial Titles ; moreover, it was established by several decrees (*arrêts*) and judgments, and seems to have been imposed upon all Seigniors holding their properties *à titre de fief*.

11. The law provides means for compelling Seigniors to concede their lands.

12. The governors and *intendants* were invested with the powers necessary to compel the Seigniors to concede their lands.

13. The rates and conditions of the concessions of lands in the Seigniories of Canada were regulated by special enactments, to be found in ders royal edicts and ordinances, as interpreted by usage, by the judgments of the *intendants* and by a large number of concessions *en fief*, or by the acts (*brevets*) confirming such concessions. Those concessions were to be made only at an annual rent (*à titre de redevances*) of small value, established and regulated by the usual and accustomed rates of concessions, according to the usage of the Country in general.

14. The amount of the customary dues (*redevances accoutumées*) mentioned in the decrees, edicts and ordinances (*arrêts, édits et ordonnances*), and among others in the decree (*arrêt*) of 6th July, 1711, is 1 *sol* quit rent (*cens*) by every arpent in front of the conceded land, 40 *sols* for every arpent in front by 40 in depth ; besides 1 capon (*chapon*) for every arpent in front by 40 in depth, or 20 *sols tournois*, or half a bushel of

wheat for Seigniorial ground rents (*rentes foncières et seigneuriales*); the maximum of these customary rents (*rentes accoutumées*) not exceeding two *sols* by every arpent in superficies.

15. Whatever may have been the variety of the Seigniorial dues (*cens et rentes*) when the country was first settled, it must be held that by the Decree (*Arrêt*) of 6th July 1711, intituled: « Decree of the King which directs that the lands which have been conceded shall be brought into a state of cultivation, etc.,» they were irrevocably fixed at the rate then established in the Country, and the amount of that rate is sufficiently proved, by the contracts of concession produced in this cause, not to have exceeded the amount mentioned in the last preceding article.

16. The ancient laws of the country relating to the concession of Seigniorial lands, and more particularly the said Decree (*Arrêt*) of 6th July 1711, the Decree (*Arrêt*) of 15th March 1732, and the Royal Declaration of 17th July 1743, were in force at the time of the cession of Canada, by France to England, and had been observed and executed, up to that time, and even at a later period.

17. According to the laws in force in Canada before the cession of the country, the persons to whom lands had been granted by the Crown of France in fief or seigniory, had in those lands a right of property limited and restricted by the obligation of conceding them at an annual rent (*à titre de redevances*), and by their inability to alienate them otherwise.

18. These laws, which, at the time of their promulgation, affected the tenure of all the lands of the country ought to be considered as laws of public policy (*d'ordre public*), having for object the settlement and colonization of the country.

19. Private individuals could not contravene these laws in contracts entered into between them.

20. Convenants entered into between Seigniors and *Censitaires* in contravention of the laws of public policy (*d'ordre public*), were absolutely null.

21. These laws were not repealed since the cession of the Country ; they were still in force at the time of the passing of the « Seigniorial Act of 1854.»

22. During the period between the cession of the Country and the passing of the « Seigniorial Act of 1854,» the Courts of original jurisdiction (*de première instance*) were competent to exercise the powers and jurisdiction conferred on the Governor and Intendant by the said Decree of 6th July 1711, relating to the concession of Seigniorial lands ; but *de facto*, these Courts declared themselves incompetent, or abstained from exercising these powers.

23. The said Courts of Justice could, and should, have decided that, in default of the Seignior giving a title of concession for a lot demanded of him upon the usual conditions, the judgment should be a title in favour of the *censitaire*, who in this case, would have had to pay the annual rents (*redevances annuelles*) to the domain of the Crown, according to the terms of the Decree (*Arrêt*) of 6th July 1711.

24. Those same Courts could, and should, have pronounced the nullity of all covenants, made between private individuals, in contravention to those laws of public policy.

25. Under the law, as it existed in this country immediately before the passing of the « Seigniorial Act of 1854,» *censitaires* to whom Seigniorial concessions have been made after the cession, at higher rates than those which were customary before that time, have a right to be relieved from the excess of those onerous dues ; and in all such cases the Seigniorial rents should be reduced, and entered in the Schedules at the rate of two *sols* for every arpent in superficies of the conceded land.

26. Immediately before the passing of the « Seigniorial Act of 1854,» the Seigniors, as such, had no right over navigable rivers in Lower Canada.

27. In Seigniories bounded by a navigable river, the Seigniors could not legally reserve the right of fishing therein, or impose dues on their *censitaires* for the exercise of that

right; they had no right over the beaches of those rivers which are public property; and are not, as one of the consequences, entitled to *lods et ventes* upon the sale of beaches situate between high and low water marks on the River St. Lawrence.

28. At the time of the passing of the «Seigniorial Act of 1854,» the Seigniors were not proprietors of unnavigable rivers, rivulets, and other waters, flowing through, or by, the lands given by them in concession, or of lakes and ponds situate wholly, or in part, therein. It must be held that the absolute ownership of the rivers and other unnavigable waters intended for common use, belonged, properly speaking, to no one individual; but that the riparian proprietors had a right to make use of those waters as they passed through or by their lands, for driving mills, or for any other purpose within the sphere of their wants; nevertheless the Seigniors upon whom the Decree (*arrêt*) of the 4th June 1686, had imposed the obligation of building mills, had a right to take, even on conceded land an *emplacement*, or building lot, of not more than six arpents in superficies and of making use of the waters connected with it for the *banal* or seigniorial mill, after having indemnified the *censitaire* for the damages resulting to him, from the loss of the land, and water power.

29. Subsequently to the cession of the country, the Seigniors of Canada were not the legal proprietors of the waters and unnavigable rivers, flowing by, or through, the lands of the *censitaires*, nor did they possess the right of making use of them for industrial or other purposes, to the exclusion of the *censitaires*.

30. This right as claimed by the Seigniors, at that time, was an abuse, arising out of an illegal usurpation, and out of the error by which feudal rights were confounded with that class of rights designated as *justiciæ* (*droits de justice*). The High Justiciars were entrusted with a police jurisdiction over unnavigable rivers, as one of the attributes of high justicial authority (*haute justice*); thence they attributed to themselves a right of property over those rivers, and illegally claimed

it, as a feudal right. The Custom of Paris did not recognize this right, and it never was established by any law promulgated specially for Canada.

31. According to the theory of those who recognize in the Seigniors the *dominium* (*domaine*) over rivers, and other unnavigable waters—a theory rejected by Championnière and other jurists, and opposed in the preceding articles—it must be allowed that this alleged *dominium* was merely an accessory to the administration of high justice, which could not be claimed by any Seigniors other than those who were entrusted with a police jurisdiction over such waters, and who performed the duties of High Justiciaries ; and in this hypothesis, the *dominium* (*domaine*) over rivers, or the exclusive right over these waters was lost even to those Seigniors, when, by the cession of the country, the administration of justice became the exclusive attribute of the Crown of England.

32. The property of Seigniors in unnavigable waters was divided like the property of the soil, into the *dominium directum* and the *dominium utile*, according to the principles laid down in the articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; and this division could not exist, in any other way, than by allowing, to each *censitaire*, the possession and enjoyment of those waters within the limits of his concession.

33. At the time of the passing of the « Seigniorial Act of 1854,» the Seigniors of Canada had not the exclusive right of building grist mills, and had not the right of demanding the demolition of all mills, of that kind, built, within their *censives*, by other persons.

34. Until the promulgation of the decree (*arrêt*) of the Council of State of 4th June, 1686, it must be held, that, inasmuch as the 71st article of the Custom of Paris granted the right of *banalité* only in cases when there was a title, those seigniors only who had stipulated the obligation on the part of their *censitaires*, of carrying their grain to the seigniorial mill, had the right of *banalité* ; it must also be held, that since the decree (*arrêt*) of 4th June, 1686, all Seigniors have the right of *banalité* in virtue of that decree ; but the decre

(*arrêt*), never attributed to Seigniors the property of unnavigable waters ; and consequently the right of prohibiting the construction of all mills on lands held *en censive, en franc aleu,* or in free and common soccage, within the limits of their seigniories, never belonged to them.

35. The right of *banalité* established by the decree (*arrêt*) of 4th June, 1686, belongs to the Seigniors of Canada, but it does not give them the right of preventing the construction of all mills and other works propelled by water; this pretended right is not incidental to the right of *banalité*, nor is it recognized by the Custom of Paris, or sanctioned by any special laws.

36. At the time of the passing of the « Seigniorial Act of 1854,» the right of *banalité* in Canada, as established by the decree (*arrêt*) of 1686, imposed upon Seigniors, the obligation of building mills (*moulins banaux*), and, upon *censitaires,* the duty of carrying their grain thereto, to be ground. This right derives its origin from private stipulations contained in contracts of concession, and from the decree (*arrêt*) of 1686 ; in Canada it is neither a feudal right, nor a right of the class designated as *justiciæ* (*droits de justice*), but a right specially established, regulated and defined by the decree (*arrêt*) of the 4th June, 1686, which, tending, as it does, to restrict the liberty of the subject, must be interpreted in a strict, litteral and rigorous sense, in relation to those who were to benefit by it.

37. Although several judgments favorable to the pretensions of the Seigniors, in this matter, have been pronounced, they are not such as the law requires to establish a jurisprudence.

38. If such a jurisprudence exists, it is not based, either on the will of the legislator, or on immemorial custom, and should, consequently, be set at naught.

39. I. Custom seems to have sanctioned the reservation of timber for the building of the Manor-house, Mills and Churches, without indemnity ; moreover, such reservations were made for the general good, and were calculated to promote the colonization and settlement of the country;

II. The reservation of fire wood for the use of the Seignior has not received the same sanction, and is repugnant to the principle of the feudal contract, which gives to the *censitaire* the entire property of the *dominium utile* (*domaine utile*) ; therefore, all such reservations are null, and cannot give rise to any indemnity ;

III. The same thing must be said of marketable timber ;

IV. The same with regard to the reservation of all mines, quarries, sand, stone, and other materials of the like kind, except the reservation of mines in favor of the King or *suzerain* according to the conditions set forth in the original grants of seigniories and *fiefs* ;

V. The same with regard to the reservation of all rivers, rivulets and streams for all kinds of mills, works and manufactories, unless the soil as well as the waters have been reserved ;

VI. The Seignior could not legally reserve the right of diverting and directing, at his will, the course of streams, and of cutting canals through the farms for that purpose, except for the use of Seigniorial mills, (*moulins banaux*), and in every such case he was obliged to indemnify the *censitaires* ;

VII. The reservation of the right of taking the land requisite for the building of any kind of mills or manufactories, with or without indemnity, is null and illegal, as contrary to the principle of the feudal contract which imports an alienation entire, and for ever, of the *dominium utile* (*domaine utile*) ;

VIII. The same must be said of the reservation of the indemnity for the value of the lands of the *censitaires* required for the construction of railroads ;

IX. The payment of the *cens et rentes* and other seigniorial dues, should be made at the Seigniorial Manor, or, at all events, within the limits of the seigniory, and not elsewhere ;

X. The reservation of the right of fishing and hunting on the lands conceded is illegal and null, as having a tendency to deprive the *censitaire* of a part of the *dominium utile* (*domaine utile*) ;

None of the reservations declared null and illegal in the above enumeration, give to the Seigniors a right to be indemnified for the suppression of them, in virtue of the « Seigniorial Act of 1854.»

40. It must be held, that all the reservations stipulated in the Deeds of Concession, apart from those set forth in the original grants of the *fief*, or recognized by common law, or those sanctioned by usage, such as the reservation of timber for the building of the manor-house, mills and churches, are null and illegal.

41. Prohibitions of the following kind stipulated for the advantage of the Seignior, viz :

I. A prohibition to build any kind of mills, manufactures or other works (*usines*) moved by water, wind, or steam ;

II. A prohibition to sell marketable timber, to make deals, to grind grain, not subject to *banalité*, grown beyond the *censive*, and intended for market ;

III. A prohibition to use streams passing by, or though, the lands of the *censitaires*, to propel mills, manufactures or other works (*usines*), are illegal ; and the suppression of them cannot give the Seigniors a right to indemnity.

42. The covenants contained in certain deeds of concession by which personal labour (*corvées*) is imposed on the *censitaires* for the advantage of the Seigniors, are illegal, and give no claim to the Seigniors for indemnity.

In France, personal labour (*corvées*) was the price of the redemption of mort-main (*main-morte*) ; this servitude not existing in Canada, the covenant establishing personal labour (*corvées*) remained without cause or consideration, and is therefore null. Moreover, the imposition of personal labour (*corvées*) was prohibited by a decree (*arrêt*) of the Intendant Hocquart, dated 22nd January 1716.

43. At the time of the passing of the « Seigniorial Act of 1854,» the Seignior could not legally demand *lods et ventes* upon the exchange of two lands estimated of equal value *sans soulte*, the one situate within his *censive*, and the other held

in *franc aleu rôturier*, or in free and common soccage, beyond the limits thereof.

44. In the schedules to be made under the « Seigniorial Act of 1854,» the rights of the Crown, the value of which is to be deducted therein from the price to be paid by the *censitaires* to the Seigniors for the redemption of the Seigniorial dues, are the rights of *quint, requint* and *relief;* one year of the average revenue accruing to the crown from these rights, throughout Lower Canada, should be computed as representing the interest of a capital to be distributed among all Seigniories according to their value; the proportion attributed to each Seigniory will represent the rights of the crown therein, and will be put down in deduction of the price to be paid by the *censitaires* as aforesaid.

45. The additional value given to the unconceded lands by the abolition under the said Act of the obligation to concede them, is to be ascertained and inserted in the said Schedules in deduction of the said price of redemption.

---

# MÉMOIRE

*Contenant un résumé de la Plaidoirie de* M. Angers, *à l'appui des propositions soumises à la Cour par le procureur-général.*

## PREMIÈRE PARTIE.

**De l'obligation des Seigneurs de concéder leurs terres à titre de cens, rentes et redevances et de la quotité de ces cens, rentes et redevances.**

L'acte seigneurial de 1854 a pour objet d'opérer dans nos institutions une révolution pacifique et légale, en faisant disparaître du Canada, sans secousse et sans injustice, les derniers vestiges de la Féodalité. Tandis que ce régime, bien

autrement oppresseur et tyrannique en France qu'il ne l'a jamais été dans ce pays, n'a pu y être détruit qu'au milieu des bouleversements d'un cataclysme révolutionnaire, ici, modifié, adouci, débarrassé de tout l'odieux de l'antique servage, fruit de la conquête, il peut être facilement supprimé au moyen de la Législation et des Tribunaux. Il n'est peut-être pas impossible d'établir quel devra être le prix du rachat des droits de propriété dont il était la bâse, de manière à satisfaire, en somme, les divers intérêts qui se trouvent plus ou moins affectés par les lois abolitives du régime féodal. Tel est l'objet de l'acte seigneurial de 1854 : d'un côté, libérer la propriété foncière de toute entrave et de toutes servitudes féodales ; de l'autre, accorder une indemnité égale à la valeur des droits qui doivent disparaître.

Cet acte décrète l'abolition du régime féodal en Canada, et la conversion de tous les droits et devoirs seigneuriaux en rentes constituées rachetables, de la manière indiquée dans la loi. Mais comme plusieurs de ces droits et devoirs sont depuis longtemps le sujet de litige et de contestation entre les seigneurs et les censitaires, leur évaluation aurait donné nécessairement naissance à un grand nombre de procédures, si l'on n'eût trouvé moyen de déterminer d'une manière générale quels sont ceux de ces droits que la loi sanctionne, et ceux qu'elle répudie. La Législature s'est abstenue avec prudence de prononcer sur les questions purement juridiques, étrangères à ses attributions ; elle les a laissées à la décision des tribunaux ordinaires. C'est pourquoi elle a constitué cette Haute-Cour, composée de tous les juges des tribunaux supérieurs, afin d'obtenir sur tous les points en litige une solution, dont la force morale put mettre fin à toute contestation ultérieure.

Les questions soumises à la Cour par le Procureur-Général, sont au nombre de quarante-cinq ; mais elles peuvent facilement se classer par catégories, et envisagées de cette manière, elles ont trait à quatre points principaux, qui forment la division naturelle du sujet sous considération.

1° La première division embrasse la question des cens et rentes. Sous ce titre il sera nécessaire d'examiner quelle était la loi en France sous le régime de la Coutume de Paris, relativement à la Tenure Seigneuriale à l'époque où cette Coutume fut introduite en Canada ; quelles sont les modifications apportées aux règles du droit français dans le régime seigneurial introduit en Canada, notamment quant à ce qui concerne l'obligation de la part du seigneur de concéder ses terres à un taux modique de cens et rentes ; si la propriété des seigneurs dans leurs fiefs était absolue, ou si au contraire, elle était restreinte et limitée par cette obligation de concéder les terres à titre de redevances seulement. Pour résoudre ces importantes questions, il faudra examiner les Edits et Ordonnances royaux concernant la colonie, les concessions en fiefs et les concessions en censives, les arrêts du conseil supérieur, les ordonnances et jugements des intendants, les opinions des hommes de loi sous l'ancien et sous le nouveau gouvernement. Il faudra aussi avoir recours aux diverses publications, faites sous les auspices du gouvernement à diverses époques, lesquelles contiennent l'histoire et les monuments de la Législation et de la Jurisprudence sur ces matières. Cette partie du sujet devra nécessairement être la plus étendue, et celle qui exige le plus de détails et de citations. Dans cette discussion, les notables arrêts de Marly devront nécessairement occuper une grande place, et jouer un rôle important.

Sous ce même titre se présentent aussi d'autres questions de haute importance, entre autres, les suivantes :—L'obligation de concéder était-elle le résultat de lois d'ordre public ? Etait-il permis d'y déroger par des conventions particulières ? Y avait-il, sous l'ancien gouvernement, un taux fixe, auquel devaient se faire les concessions, et quel était ce taux ? Les lois qui réglaient ces matières sont-elles tombées en désuétude ou ont-elles été abrogées ? Les conventions faites en contravention à ces lois sont-elles aujourd'hui rendues valides par la prescription ? Enfin, ces lois ont-elles été mises à exécution avant et depuis la cession du pays ? Et encore, les tribunaux

depuis la conquête ont-ils eu juridiction pour les faire observer.

2° La seconde division a trait au droit de banalité. Sous ce titre, il s'agit d'examiner si la banalité en Canada est conventionnelle ou coutumière ; si elle repose uniquement sur les titres, ainsi que voulu par l'article 71 de la Coutume de Paris, ou si elle repose partie sur les titres et partie sur une loi particulière au pays, l'arrêt du 4 juin 1686 ; si, de fait, ce n'est point une sorte de banalité particulière, obligeant d'une part les seigneurs à bâtir des moulins, et les censitaires, de l'autre, à y porter moudre les grains destinés à la consommation de leurs familles, sans entraîner comme conséquences tous les accessoires de la banalité Coutumière ; ne comprenant en un mot que les obligations expressément contenues dans les titres et dans l'arrêt précité. Sous ce titre, il faudra examiner si comme attribut du droit de banalité, les seigneurs du Canada ont le privilège exclusif de bâtir des moulins à farine, et le droit de demander la démolition de ceux qu'on aurait construit dans leur enclave ou mouvance.

3° La troisième division a rapport à la propriété des rivières navigables et des rivières non-navigables ou eaux courantes. La propriété des rivières navigables est une question qui offre peu de difficultés ; la propriété des eaux courantes est l'une des plus controversées. Elle a surtout de l'importance à cause de l'immense valeur de la propriété qu'elle met en question. Les propositions soumises à la Cour par le Procureur-Général adoptent nettement l'opinion de Merlin, de Championnière et de plusieurs autres jurisconsultes éminents, qui tiennent que les Riverains ont la propriété des eaux courantes ou rivières non-navigables : doctrine longtemps controversée en France, et surtout vivement attaquée par les partisans du Domaine, mais qui semble aujourd'hui triompher.

4° La quatrième division a rapport aux charges, réserves et prohibitions que l'on trouve fréquemment stipulées dans les concessions en censive. Sous ce titre se présente la question de savoir si les seigneurs, outre les cens et rentes et rede-

vances accoutumés, ont pu légalement stipuler ces charges, réserves et prohibitions.

Outre ces quatre divisions principales : les cens et rentes ; la banalité ; la propriété des eaux courantes ; les charges, réserves et prohibitions, il reste encore d'autres questions de moindre importance, comme les corvées, les droits de la Couronne, et autres questions analogues, que l'on peut classer sous le titre de « Questions diverses.»

A part les questions soumises par le Procureur-Général, les seigneurs eux-mêmes en ont mis une série devant la Cour, ce qui devra former le sujet d'une discussion particulière. Cependant les principes en seront nécessairement discutés dans la plaidoirie qui aura lieu sur les questions du Procureur-Général.

Après avoir ainsi divisé le sujet à traiter, passons de suite à la considération des propositions de droit du Procureur-Général, comme contenant la réponse aux questions qu'il a soumises à la Cour.

A l'époque de l'introduction de la Coutume de Paris en ce pays, on tenait en France que la propriété féodale se divisait en domaine direct, qui était cette partie qui restait aux mains du seigneur, et en domaine utile, cette autre partie de la propriété qui passait aux mains du censitaire. A une époque plus reculée, les anciens feudistes regardaient le domaine direct comme la véritable propriété, et le domaine utile, comme une sorte d'usufruit, qui, toutefois, comprenait la propriété de tous les fruits et revenus du sol. Cette distinction cependant n'était guère que dans les mots, puisque de fait le domaine direct consistait dans les obligations ou redevances dont le censitaire était tenu envers le seigneur, comme la foi et hommage, le cens, les rentes, les lots, etc., tandis que le domaine utile consistait dans tous les profits du sol et de tout ce qui en dépend.

Les fiefs ne furent d'abord donnés qu'en usufruit, à temps ou à vie ; mais quand ils furent devenus héréditaires et domaniaux, le bail à cens, d'abord temporaire, devint perpétuel,

et la propriété du censitaire acquit une plus grande étendue. A l'époque où M. Hervé écrivait, (5e vol. p. 75 et suivantes, S. 8,) on en était arrivé à considérer le domaine utile du censitaire comme la propriété réelle et véritable. « Tout censitaire,» dit Hervé, « dont le bail est perpétuel, (et maintenant tous les « baux à cens sont perpétuels,) peut aliéner, grever, dénaturer, « détériorer l'héritage ou le domaine qu'il tient à cens, en un « mot, il peut en disposer à son gré, sans que le Seigneur « puisse s'y opposer, tant que son cens est en sûreté.

« Ce langage est celui de Dumoulin même ; ou plutôt celui « de Dumoulin est bien plus fort encore, et bien plus énergique. « Censuarius potest, inquit, *ad libitum probè vel perperam* « de re Censuaria disponere, *domino invito*, sive ædificando, « sive demoliendo, sive implantando, sive in stagnum, aut « contra convertendo, sive ad vineam vel nudam aream aut « deambulationem utilitatis vel voluptatis gratiâ convertendo. « Nec prohiberi potest à domino censuali eâ solâ ratione quod « res ab eo movetur in censum, quia census nunquam perit....»

.....« Je termine en observant que s'il reste du doute sur « le véritable effet du bail à cens, quant à la translation de pro- « priété, ma manière de la considérer est préférable au senti- « ment opposé : il faut toujours tendre à simplifier les idées, « et rejeter les distinctions inutiles. Celles qui n'éclaircissent « pas la matière, la surchargent en pure perte.

« Ma considération dernière est qu'il faut considérer le bail « à cens perpétuel, comme translatif de la propriété directe.»

Laissant de côté ces distinctions oiseuses, il est certain toutefois, qu'en France, comme en Canada, la propriété féodale se divisait en domaine direct et en domaine utile ; comprenant des choses tout-à-fait distinctes et qui ne peuvent jamais se confondre.

Examinons maintenant à quelles conditions le Seigneur tenait son fief en France, et comment il pouvait et devait en disposer ; et nous verrons ensuite si les Seigneurs au Canada ne tenaient pas leurs fiefs sous d'autres conditions, et s'ils n'étaient pas soumis à des obligations particulières.

Par l'article 51 de la Coutume de Paris, le propriétaire d'un fief ne pouvait le démembrer, c'est-à-dire l'aliéner par parties, de manière à donner deux ou plusieurs vassaux au seigneur dominant ; mais il lui était permis de se jouer de son fief, c'est-à-dire d'en aliéner les héritages jusqu'à concurrence des deux tiers, pourvu qu'il le fît par sub-inféodation ou par accensement, c'est-à-dire en conservant les foi et hommage et quelque droit seigneurial et domanial. Cet article de la Coutume est comme suit :

« Le vassal ne peut démembrer son Fief au préjudice et sans « le consentement de son Seigneur, bien se peut jouer et dispo- « ser, et faire son profit des héritages, rentes ou cens estant « du dit Fief, sans payer profits au Seigneur dominant, pourvû « que l'aliénation n'excède les deux tiers, et qu'il en retienne « la foy entière, et quelque droit seigneurial et domanial sur ce « qu'il aliène.»

Il y a dans cet article trois dispositions bien distinctes : 1 défense absolue de démembrer le Fief ; 2° permission de disposer du corps ou héritages du Fief jusqu'à concurrence des deux tiers ; 3° obligation absolue de n'en disposer ainsi, que par sub-inféodation ou accensement. Aux termes de cet article, la concession en arrière-fiefs et en censives, n'est que facultative et non obligatoire ; encore est-elle limitée aux deux tiers, mais même cette limitation n'est que relative, et le Seigneur n'est pas tenu de s'y soumettre : dans le cas où il l'excède, l'aliénation produit des profits de mutation, voilà tout. Il n'y a que le démembrement qui soit absolument prohibé, et le mode de disposer par sub-inféodation ou accensement qui soit obligatoire. Telle était la loi qui régissait et dominait la propriété féodale en France sous le régime de la Coutume de Paris. Cette opinion est clairement énoncée par M. Hervé, *Théorie des Matières Féodales*, vol. III, page 352 et suivantes. « Le démembrement, dit-il, est la décomposition « d'un fief en plusieurs fiefs »……

« La première partie de l'article 51 interdit le démembre- « ment indéfiniment……

« De ce que le démembrement de fief est absolument interdit, « il suit qu'il reste sans effet par rapport au seigneur domi- « nant.»

Voici maintenant ce que dit le même auteur sur le jeu de fiefs : « Rien de ce qui compose la matière ou le sujet du fief, « n'est exclu du jeu de fief. L'art. 51 ne parle que des héri- « tages, des cens et des rentes, mais cet article n'est pas limi- « tatif. Il y a même raison pour tous les autres objets d'utilité « qui tiennent au fief ; comme la justice, ses profits, les greffes, « etc. En un mot, le vassal peut indistinctement se jouer, « c'est-à-dire, comme le porte la Coutume, *disposer et faire* « *son profit* de toutes les parties utiles et fructueuses de son fief.

« Mais l'aliénation ne doit pas excéder les deux tiers de l'u- « tilité de ce fief ; autrement, le jeu est excessif, et retombe « dans l'ordre des aliénations sujettes au profit, c'est-à-dire, « que le jeu est alors un jeu avec profit.

« La seconde condition nécessaire pour la validité du jeu « de fief est la rétention de la foi entière ; ce qui signifie que « le vassal doit rester vassal pour la partie dont il se joue, « comme pour celle qu'il retient, et doit se charger de porter « l'hommage pour la totalité.

« La troisième condition requise pour la validité du jeu de « fief, est la rétention *de quelque droit seigneurial et domanial* « *sur ce qu'il aliène ;* droit qui doit nécessairement consister « dans une redevance quelconque ; par exemple, dans une « rente en argent, ou en grain, dans un champart. La sim- « ple rétention du port d'hommage ne suffirait pas, puisque la « Coutume en fait une condition particulière Je fais cette ob- « servation, pour répondre au commentaire de Delaurière, sur « cette expression, *quelque droit seigneurial*, de l'article 51 : « comme *la foi*, dit-il, en expliquant cette expression. Le « droit seigneurial dont il s'agit, ne peut pas être *la foi*, puis- « qu'outre ce droit, la Coutume exige encore la rétention de « foi, ou l'obligation de porter la foi, de la part du vassal qui se « joue de son fief.»

..... « L'article 51 n'excepte absolument aucune espèce de « contrat au moyen duquel, le jeu de fief peut s'opérer. Il « porte indistinctement et dans les termes les plus généraux « que le vassal *peut se jouer, disposer et faire son profit, des « héritages, rentes, etc.* Ainsi, le jeu de fief peut s'opérer « par bail à cens, par bail à rente, par donation, par legs, par « échange, par vente, par sous-inféodation ; en un mot, par « tous les contrats qui transportent la propriété ; mais il ne « faut détacher de pas un de ces contrats, aucune des condi- « tions requises pour la validité du jeu de fief. C'est pour- « quoi, si l'on se joue par vente, il faut retenir le port d'hom- « mage et une redevance sur l'héritage aliéné, si modique « qu'elle soit. Cette règle ne souffre aucune exception, mê- « me pour le cas de sous-inféodation.»

Cette doctrine de M. Hervé est celle des meilleurs feudistes et commentateurs sur l'article 51 de la Coutume, et ce système convenait à la France, alors que le sol était divisé, occupé et défriché. Telles n'étaient pas néanmoins les dispositions de toutes les coutumes. M. Hervé, à la page 377, dit :

« Toutes les coutumes ne donnent pas la même liberté que « celle de Paris, sur la manière de se jouer de son fief. Celles « d'Orléans, par exemple, de Péronne, de Montdidier, de « Roye et de Senlis, ne permettent le jeu de fief, que par « la voie du bail à cens ou du bail à rente. Ainsi, le jeu à « prix d'argent est un jeu illicite dans ces coutumes, et il don- « ne ouverture aux profits.

« Pendant longtemps, on y a fait de véritables ventes sous le « nom de baux à cens, par lesquels le vassal recevait en de- « niers, le véritable prix de l'héritage dont il se jouait, et re- « tenait une mince redevance que l'on qualifiait de cens, et « à l'ombre de laquelle l'acquéreur prétendait être à l'abri des « profits. C'était visiblement se jouer de la loi, et non de son « fief. Le cens doit être proportionné au vrai produit de l'hé- « ritage accensé ; sinon, l'aliénation n'est plus un bail à cens ; « mais une vente déguisée sous ce nom ; aussi cet abus a-t-il « été réformé. Deux arrêts, l'un du 14 juillet 1775, l'autre

« du 25 du même mois 1780, ont jugé que les aliénations de « cette espèce, faites dans la coutume d'Orléans, donnaient « ouverture aux devoirs et aux profits féodaux, et ne faisaient « point perdre à l'héritage aliéné de cette manière, sa vraie « qualité féodale ; ni au seigneur dominant, sa mouvance im- « médiate et utile, sur l'héritage ainsi détaché du corps du fief « servant.

« Deux autres arrêts des 22 juillet 1777 et 13 avril 1778, « ont jugé la même chose, pour la Coutume de Péronne, de « Montdidier et de Roye. Enfin un cinquième arrêt du 18 août « 1778, a réformé le même abus dans la Coutume de Senlis.»

De l'article 51 de la Coutume de Paris, il faut conclure que le Seigneur, ne pouvant démembrer son fief, n'en pouvait tirer profit, qu'en l'exploitant lui-même ou en en disposant par voie de sub-inféodation ou accensement. Cependant, ce dernier mode de disposer des héritages de son fief, n'était pas obligatoire, mais facultatif, et, c'est sous ce rapport, que nous prétendons que le régime seigneurial introduit en Canada, a été essentiellement modifié dans un sens analogue aux Coutumes d'Orléans, de Péronne, de Montdidier, de Roye et de Senlis, citées plus haut.

Nous poserons donc comme bâse de notre argumentation, qu'en Canada nous avons un régime féodal différent, sous les rapports indiqués ci-dessus, de celui de la Coutume de Paris, mieux adapté aux besoins d'un pays nouveau, sauvage et inhabité ; système modifié que la force même des choses commandait impérieusement. Par les lois du pays, le vassal tient son fief sous l'obligation absolue de le sous-inféoder ou de le concéder à titre de cens, rentes et redevances seulement ; et sous ce rapport le jeu de fief est illimité. Et en effet, sans cette obligation, il eût été impossible de coloniser le pays, au moyen de concessions immenses en fief, telle, entre autres, que celle qui fut faite à M. de Lauzon, de la Seigneurie de la Cétière, dont les limites s'étendaient depuis la Rivière St. François, vis-à-vis les Trois-Rivières, jusqu'au Saut St. Louis, et depuis le Fleuve St. Laurent jusqu'au Lac Champlain, compre-

nant peut-être une partie du territoire qu'on a appelé depuis, la Nouvelle-Angleterre. Il eut été ridicule de songer à coloniser le pays au moyen de concessions aussi étendues, à moins qu'elles n'eussent été accordées à la condition de les sous-inféoder ou de les donner en censive. Aussi est-il constaté que nonobstant que les représentants de M. de Lauzon aient concédé deux ou trois arrière-fiefs dans la Seigneurie de la Cétière, entre autres Longueuil et Laprairie de la Magdeleine, le reste de cette seigneurie a été réuni au domaine de la Couronne. C'est ici l'occasion de répondre à ceux qui ont émis récemment la prétention nouvelle, que les Seigneurs ont la propriété absolue de leurs fiefs, sans charge ni restriction, et qui, pour appuyer cette doctrine, soutiennent que, suivant l'esprit du temps, les rois de France n'ont dû songer qu'à assurer les intérêts et les priviléges des classes nobles, et n'ont nullement songé au bien-être des Censitaires, en d'autres mots, de ceux qui formaient alors le tiers-état. L'histoire est là pour contredire cette doctrine. Il faut se rappeler que les premiers établissements faits en Canada et conséquemment les premières concessions en fiefs, ont eu lieu sous le règne de Louis XIII et sous les auspices du Cardinal de Richelieu, son premier ministre. A cette époque, la politique du Souverain était de centraliser le pouvoir entre ses mains, et de détruire, autant que possible, la puissance des grands vassaux de la Couronne. Cette tâche, énergiquement commencée par Louis XI, et continuée sans relâche sous la race des Valois, était le but principal qui absorbait toute l'énergie du Cardinal Duc. Il n'était pas homme à créer au-delà des mers, une puissance rivale, qu'il était occupé à détruire au sein même de la France. D'ailleurs on était au commencement du 17e siècle ; les aspirations des populations vers l'affranchissement de l'antique servage commençaient à se faire jour ; les coutumes avaient été réformées, et les servitudes personnelles supprimées autant que possible. Les populations, révoltées contre les exactions seigneuriales, avaient fait cause commune avec la royauté, qui avait tant d'intérêt d'accueillir leurs réclamations. La réformation de la Coutume

de Paris, au 16e siècle, est le monument le plus significatif de ce mouvement dans les idées. S'il restait encore des traces de l'ancien servage, c'est que ce système avait pris de trop profondes racines dans les mœurs et les institutions, pour qu'on pût les faire disparaître d'un seul coup, et que les plus odieuses exactions, converties en droit de propriété, avaient pour elles la sanction de possessions séculaires. Il n'en était pas ainsi du sol vierge de l'Amérique. Là, on ne rencontrait aucun obstacle à suivre le courant des idées nouvelles. On ne créa donc point d'abord des fiefs de dignité ; les premières concessions furent faites à de bons et industrieux colons comme Hébert, par exemple, qui, parce qu'il avait quitté la France avec sa famille, pour venir s'établir en Amérique, obtint du duc de Ventadour, vice-roi de la Nouvelle-France, la première concession en fief, sur l'emplacement même qu'occupe en partie aujourd'hui la cité de Québec. Pareillement, les premières concessions de la compagnie des Cent-Associés furent faites à quelques-uns de ses membres ou de ses agents ou commis, dans le but unique de favoriser la colonisation, qui était une des obligations qui lui étaient imposées par sa charte. Telles étaient les concessions faites à M. Cheffault de la Renardière de toute la côte Beaupré, entre la rivière Montmorency et la rivière du Gouffre, d'environ dix-sept lieues de front sur six lieues de profondeur ; de toute l'Ile-d'Orléans, à M. de Lauzon ; de Beauport, à M. Giffard ; de Neuville, à M. Bourdon-Dombours ; de Deschambault, à M. de Chavigny, et de tant d'autres : toutes concessions faites à la charge, plus ou moins impérative, de faire passer des colons pour les habiter, à la décharge de la compagnie, et de lui en fournir le rôle tous les ans.

Il ne fut accordé de fiefs de dignité qu'à une époque subséquente et en petit nombre, et ce, pour services rendus dans la colonie même ; tels sont le comté d'Orsinville, à M. Talon ; la Baronie de Longueil, à M. Lemoyne ; et deux ou trois autres propriétés de ce genre.

Ainsi donc, Seigneurs et Censitaires étaient tous traités avec

la même faveur par le gouvernement, qui ne voyait en eux, que des sujets chargés conjointement de fonder une colonie en Amérique, et d'y implanter permanemment le drapeau de la France.

Toute la législation coloniale de cette époque est empreinte de cette idée, qui la domine partout et toujours. La lettre et l'esprit du droit colonial répugnent entièrement à la prétention déjà émise une fois devant les Chambres Législatives, et qui sera renouvelée devant cette cour, que les Seigneurs ont la propriété absolue de leurs fiefs. Il sera facile de démontrer combien cette prétention est dénuée de fondement. Pour résumer cette partie de la question, disons que tandis qu'en France, le Seigneur avait la faculté de concéder, faculté limitée comme nous l'avons expliqué plus haut ; au Canada, au contraire, la concession était obligatoire en vertu d'actes de législation promulgués à cet effet, et les obligations imposées aux Seigneurs n'étaient satisfaites, que lorsque le sol avait passé aux mains de quelqu'un qui dût le mettre en valeur.

---

Nous citerons maintenant les Edits et Ordonnances Royaux, qui, dans notre opinion, ont introduit ces changements dans le Régime Féodal, et tout d'abord, pour faciliter l'étude et l'intelligence du sujet, nous donnerons la liste de ceux qui se trouvent dans le premier volume des *Edits et Ordonnances*, édition 8°, publiée en 1854 ; après quoi, nous les passerons rapidement en revue, pour en indiquer les principales dispositions.

## ÉDITS, ORDONNANCES ROYAUX,

*Déclarations et Arrêts, Concernant la Tenure des Terres en Canada. Ed. et Ord. Vol. 1. Edition 8°, de 1854.*

| N° | Dates des Edits Ordonnances, etc. | Dates des Insinuations. | |
|---|---|---|---|
| 1° | 1627. Avril, 29.. | Déposé en minute et accepté en l'étude de Me P. Guerreau, notaire, à Paris, les 29e et 30e Avril et 4e Mai 1627. | Acte pour l'établissement de la comp. des Cent-Associés pour le commerce du Canada, contenant les articles accordés à la dite compagnie par M. le cardinal de Richelieu..... |
| 2° | 1627-28. Août, 6. | Ibidem.... | Acceptations à divers jours des années 1627 et 1628, par plusieurs associés de la Compagnie du Canada, des articles accordés, le 29e avril 1627, à la dite compagnie. |
| 3° | 1627. Mai, 7.... | Ibidem.... | Articles et conventions de société et compagnie, pour l'exécution des articles accordés, le 29e avril 1627, à la Compagnie du Canada, etc. |
| 4° | 1627-28. Août, 6. | Ibidem.... | Acceptations à divers jours des années 1627 et 1628, par plusieurs associés de la compagnie du Canada, des articles et conventions de société et compagnie, du 7e mai 1627. |
| 5° | 1628. Mai, 6.... | Conseil du Roi. | Arrêt du conseil pour la ratification des articles de la Compagnie du Canada, des 29e avril et 7e mai 1627. |

| N° | Dates des Edits Ordonnances, etc. | Dates des Insinuations. | |
|---|---|---|---|
| 6° | 1628. Mai, 6.... | Conseil du Roi.. | Lettres patentes, confirmatives de l'arrêt du conseil du dit jour et an, pour la ratification des articles de la Compagnie du Canada. |
| 7° | 1628. Mai, 18... | Dépôt de la Marine..... | Lettres d'attache de M. le cardinal de Richelieu, grand-maître, chef et surintendant-général de la navigation et commerce de France, sur les lettres patentes du 6e du dit mois pour la Compagnie du Canada. |
| 8° | 1640. Déc., 17... | Ins. Cons. Sup. 1666. Sept. 20. | Concession d'une grande partie de l'Isle de Montréal à MM. du Séminaire de Saint-Sulpice. |
| 9° | 1644. Février, 13. | Ibidem.... | Ratification de la concession de l'Isle de Montréal en faveur des MM. du Séminaire de Saint-Sulpice. |
| 10° | 1644. 1650. Mars, 25 21 | Ibidem.... | Déclaration de MM. Chevrier et Le Royer au sujet des concessions de l'Isle de Montréal. |
| 11° | 1659. Avril, 21.. | Ins. Cons. Sup. 1666. Sept. 20. | Concession du reste de l'Isle de Montréal à MM. du Séminaire de Saint-Sulpice. |
| 12° | 1663. Février, 24. | 1663. Sept. 18.. | Délibération de la Compagnie de la Nouvelle-France pour l'abandon du Canada à Sa Majesté Très-Chrétienne. |

| N° | Dates des Edits, Ordonnances, etc. | Dates des Insinuations. | |
|---|---|---|---|
| 13° | 1663. Février, 24. | Ins. Cons. Sup. 1663. Sept. 18. | Abandon et démission du Canada au roi par la Compagnie de la Nouvelle-France. |
| 14° | 1663. Mars, —.. | Ibidem.... | Acceptation du roi de la démission de la Compagnie de la Nouvelle-France. |
| 15° | 1663. Mars, 21.. | Ibidem.... | Révocation des concessions non défrichées. |
| 16° | 1663. Avril, —.. | Ibidem.... | Edit de création du Conseil Supérieur de Québec. |
| 17° | 1664. Mai, —... | 1665. Juillet, 6. | Etablissement de la Compagnie des Indes Occidentales. |
| 18° | 1664. Juillet, 11. | Ibidem.... | Arrêt du parlement qui déboute le sieur Houel de son opposition à la vérification de l'édit d'établissement de la Compagnie des Indes Occidentales. |
| 19° | 1664. Juillet, 31. | Ibidem.... | Arrêt de la chambre des comptes de Paris qui ordonne que l'édit ci-dessus, pour l'"établissement d'une Compagnie des Indes Occidentales, sera régistré. |
| 20° | 1665. Juillet, 15. | 1666. Sept., 16. | Requête de M. Le Barroys à Monseigneur de Tracy, concernant les droits de la compagnie. |
| 21° | 1670. Avril, 12.. | 1670. Oct., 20.. | Arrêt du conseil d'état du roi pour encourager les |

| N° | Dates des Edits, Ordonnances, etc. | Dates des Insinuations. | |
|---|---|---|---|
| | | | mariages des garçons et des filles du Canada. |
| 22° | 1672. Juin, 4.... | 1672. Sept., 18. | Arrêt du conseil d'état du roi pour retrancher la moitié des concessions. |
| 23° | 1672. Juin, 4.... | Ibidem.... | Mandement et ordre du roi sur l'arrêt ci-dessus. |
| 24° | 1672. Juin, 4.... | Ibidem.... | Arrêt du conseil d'état qui ordonne à M. Talon de faire des règlements de police. |
| 25° | 1672. Juin, 4.... | Ibidem.... | Mandement du roi sur l'arrêt ci-dessus. |
| 26° | 1674. Déc., —... | Conseil du Roi. | Edit du roi portant révocation de la Compagnie des Indes Occidentales et union au domaine de la couronne des terres, isles, pays et droits de la dite compagnie, avec permission à tous les sujets de Sa Majesté, d'y trafiquer, etc. |
| 27° | 1675. Mai, 10.... | Ins.Cons. Sup. 1675.Sept.,30. | Arrêt de confirmation des concessions faites par le le sieur comte de Frontenac en 1674. |
| 28° | 1675. Mai, 10.... | Ibidem.... | Mandement du roi sur l'arrêt ci-dessus. |
| 29° | 1675. Juin, 4.... | 1675. Oct., 21.. | Arrêt pour retrancher les concessions d'une trop grande étendue et les concéder à de nouveaux habitants, et pour faire un recencement. |

| N° | Dates des Edits, Ordonnances, etc. | Dates des Insinuations. | |
|---|---|---|---|
| 30° | 1675. Juin, 5.... | 1675. Oct., 21.. | Mandement du roi sur l'arrêt ci-dessus. |
| 31° | 1675. Juin, 5.... | 1675. Sept., 23. | Déclaration du roi qui confirme et règle l'établissement du Conseil Souverain du Canada. |
| 32° | 1676. Mai, 20... | Ins.Cons.Sup. 1676. Oct., 19. | Pouvoir accordé à MM. de Frontenac et Duchesneau pour donner des concessions. |
| 33° | 1679. Mai, 9.... | Ins.Cons.Sup. 1679. Oct., 31. | Retranchement des concessions de trop grande étendue, et ordre d'en disposer. |
| 34° | 1679. Mai, 9..... | Ibidem.... | Mandement du roi pour l'exécution de l'arrêt ci-dessus. |
| 35° | 1680. Mai, 29.... | 1680. Oct., 24.. | Arrêt qui confirme les concessions faites par MM. les gouverneur et intendant depuis 1676 jusqu'à 1679. |
| 36° | 1680. Mai, 29.... | Ibidem.... | Mandement du roi sur l'arrêt ci-dessus. |
| 37° | 1684. Avril, 15... | 1684. Déc., 5.. | Arrêt du conseil d'état portant confirmation des concessions faites par M. le gouverneur et M. l'intendant, depuis le 5e janvier 1682 jusques et compris le 17e septembre 1683. |
| 38° | 1684. Avril, 15.. | Ibidem.... | Commission pour l'exécution de l'arrêt ci-dessus. |

| N° | Dates des Edits, Ordonnances, etc. | Dates des Insinuations. | |
|---|---|---|---|
| 39° | 1686. Juin, 4.... | 1686. Oct., 21. | Arrêt du conseil d'état au sujet des moulins banaux. |
| 40° | 1686. Juin, 4.... | Ibidem.... | Mandement du roi sur l'arrêt ci-dessus. |
| 41° | 1690. Juillet, 14. | Ins.Cons.Sup. 1691. Août,20. | Arrêt du conseil d'état du roi, fait en confirmation des concessions faites à divers particuliers y dénommés. |
| 42° | 1690. Juillet, 14. | Ibidem.... | Lettres patentes de Sa Majesté qui confirment l'arrêt ci-dessus et les concessions de terres y mentionnées. |
| 43° | 1711. Juillet, 6.. | 1711. Nov., 6.. | Ratification de plusieurs concessions. |
| 44° | 1711. Juillet, 6.. | 1712. Déc., 5.. | Arrêt du roi qui ordonne que les terres dont les concessions ont été faites soient mises en culture et occupées par des habitants. |
| 45° | 1711. Juillet, 6.. | Ibidem.... | Mandement du roi sur l'arrêt ci-dessus. |
| 46° | 1711. Juillet, 6.. | Ibidem.... | Arrêt du roi qui décheoit les habitants de la propriété des terres qui leur auront été concédées, s'ils ne les mettent en valeur, en y tenant feu et lieu, dans un an et jour de la publication du dit arrêt. |

| N° | Dates des Edits, Ordonnances, etc. | Dates des Insinuations. | |
|---|---|---|---|
| 47° | 1711. Juillet, 6.. | 1712. Déc., 5.. | Mandement du roi sur l'arrêt ci-dessus. |
| 48° | 1716. Mai, 5..... | Ins.Cons.Sup. 1716.Déc., 1er | Arrêt du conseil d'état du roi pour la réunion des terres concédées par les messieurs du séminaire de Saint-Sulpice. |
| 49° | 1732. Mars, 15... | Ins.Cons.Sup. 1732. Sept., 4. | Arrêt du conseil d'état qui enjoint aux seigneurs de faire tenir feu et lieu sur leurs seigneuries, et leur fait défense de vendre des terres en bois debout. |
| 50° | 1743. Juillet, 17. | Ins.Cons.Sup. 1744. Oct., 5.. | Déclaration du roi concernant les concessions dans les colonies. |
| 51° | 1745. Avril, 28.. | 1746. Juillet, 18 | Ordonnance du roi, portant entr'autres choses, défenses aux habitants de bâtir sur les terres, à moins qu'elles ne soient d'un arpent et demi de front sur trente à quarante de profondeur. |
| 52° | 1747. Oct., 1er... | 1748. Juin, 19.. | Déclaration du roi en interprétation de celle du 17e juillet 1743, concernant les concessions des terres dans les colonies. |

Le premier acte à consulter est l'édit de création de la compagnie de la Nouvelle-France, ordinairement appelée, « Compagnie des Cent Associés,» portant date du 29 avril 1627.

Dans ce document, se trouvent les conditions sous lesquelles le pays entier fut concedé à la Compagnie en toutes propriété, justice et seigneurie. L'objet principal de cette concession est énoncé dans le préambule, celui de faire rechercher au pays de la Nouvelle-France quelqu'habitation pour y établir une colonie, afin d'essayer de policer et d'instruire les peuples qui y habitent, et à cet effet, d'y envoyer des sujets français catholiques. Et l'on y dénonce le peu d'attention des sociétés qui y avaient existé auparavant, à se conformer aux intentions du roi, en ce qu'elles avaient entièrement négligé l'établissement du pays. En conséquence, les lettres patentes accordées à Guillaume de Caen et à ses associés, sont révoquées, et tout le Canada est donné à la Compagnie, à la condition qu'elle fera tous ses efforts pour le peupler, qu'elle y fera passer le nombre de deux à trois cents hommes de tous métiers dès l'année suivante, et en augmentera le nombre jusqu'à quatre mille, de l'un et de l'autre sexe, dans les quinze ans qui finiront en décembre 1643, en leur assignant la quantité de terre défrichée suffisante, pour qu'ils puissent y vivre par leur travail et leur industrie ; le tout, dans la vue de former une puissante colonie, qui assure au roi la possession de la Nouvelle-France, sans qu'il puisse y être troublé par les ennemis de la Couronne. L'article 5 pourvoit à la manière de distribuer les terres ; il est comme « suit : « Pourront les dits associés améliorer et aménager « les dites terres, ainsi qu'ils verront être à faire, et icelles « distribuer à ceux qui habiteront le dit pays et autres, en telle « quantité et ainsi qu'ils jugeront à propos ; leur donner et at- « tribuer tels titres et honneurs, droits, pouvoirs et facultés « qu'ils jugeront être bon, besoin et nécessaire, selon les qua- « lités, conditions et mérites des personnes, et généralement « à telles charges, réserves et conditions qu'ils verront bon « être. Et néanmoins en cas d'érection de duchés, marqui- « sats, comtés et baronnies, seront prises les lettres de con-

« firmation de Sa Majesté sur la présentation de mon dit Sei-
« gneur grand-maître, chef et surintendant général de la na-
« vigation et commerce de France.»

L'intention du Monarque ne pouvait pas être énoncée plus clairement qu'elle ne l'est dans cet Edit. Il s'y trouve deux dérogations importantes à l'article 51 de la Coutume de Paris : obligation de distribuer les terres et de les faire habiter, permission illimitée de les sub-inféoder ou accenser. Ces modifications sont comme la base de toute la législation coloniale qui a régi ensuite la tenure en Canada. Les conditions auxquelles les terres devaient être données ne s'y trouvent pas encore, et il n'en était pas besoin. Le nombre de colons que la compagnie devait faire passer en Amérique, la vaste étendue du territoire à faire habiter, garantissaient assez que les terres seraient concédées aux conditions les plus avantageuses et les plus propres à faciliter la colonisation. Plus tard, à mesure que l'expérience des besoins d'une colonie nouvelle s'acquiert, à mesure que la propriété obtient de la valeur et peut devenir l'objet d'agiotage, à mesure que les abus s'introduisent et se multiplient, la législation relative à la concession des terres devient plus explicite, plus impérative et plus rigoureuse. Ce progrès s'observe dans tous les Edits et Ordonnances Royaux relatifs au Canada, depuis la création de la compagnie des Cent Associés, jusqu'à la cession du pays à l'Angleterre. C'est ce que nous verrons ci-après. La compagnie comprit bien à quelles conditions, elle avait reçu du roi la concession du Canada, et dans ses articles et conventions d'associations, du 7 mai 1627, qui devaient recevoir et qui de fait reçurent la sanction royale, elle arrête comme l'une des conditions de son association, article 7, ce qui suit : « Distribuer les terres de la dite « Nouvelle-France, à telles clauses et conditions qu'ils verront « être les plus avantageuses pour la compagnie, ainsi qu'il est « porté par les dits articles ; même commettre tels agents sur les « lieux qu'ils trouveront à propos, pour la distribution des dites « terres, et en régler les conditions.»

Quoique les conditions des concessions ne fussent pas ex-

pressément réglées, cependant la compagnie concéda les terres aux mêmes conditions qu'elle les avait reçues, savoir, de les habiter et faire mettre en valeur, et comme nous l'avons déjà dit, elle imposa dans les contrats l'obligation de faire passer des colons et d'en fournir le rôle en son bureau, à la décharge de ses propres obligations.

C'est ce qu'un examen des titres, par elle octroyés, qui se trouvent dans le 1er volume des documents seigneuriaux, et dans le sommaire des concessions en fief de M. Dunkin, établit suffisamment, sauf quant à quelques concessions en Franche-Aumône, qui singulièrement ne tombent pas sous l'opération de la loi 54. Nous y reviendrons plus tard dans un autre mémoire, lorsque nous examinerons les obligations imposées aux Seigneurs par leurs propres titres. Nous renvoyons pour le présent aux concessions de l'île de Montréal, de Beaupré, de l'île d'Orléans, de Beauport, de Lauzon, de Gaudarville et de Neuville.

Cependant la compagnie n'accomplit guère les conditions qui lui étaient imposées. Ce n'est pas ici le lieu de retracer l'état pitoyable de la colonie sous sa domination. Il suffit de dire, qu'ayant fait défaut à la principale obligation qui lui était imposée, celle de coloniser le pays, sa charte lui fut enlevée en 1663, pour ce motif unique, qu'elle avait négligé de faire établir au Canada un nombre de colons suffisant. Il n'est guère douteux que l'évêque de Pétrée qui connaissait l'état de la colonie et qui était passé en France vers 1660, ne fut pas étranger aux délibérations qui déterminèrent le roi à reprendre le Canada des mains de la compagnie. Quoiqu'il en soit, le 24 février 1663, la compagnie offrit sa démission qui fut acceptée par le roi, au mois de mars de la même année. On ne peut guère douter que cette démission ne fut qu'oppulsoire, ce qui apparait suffisamment par le considérant de l'acte d'acceptation dont suit la teneur :

« Mais au lieu d'apprendre que ce pays était peuplé, comme « il devait, vu le long temps qu'il y a, que nos sujets en sont « en possession, nous aurions appris avec regret, que non seu-

« lement le nombre des habitants était fort petit, mais même « qu'ils étaient tous les jours en danger d'en être chassés par « les Iroquois, à quoi étant nécessaire de pourvoir, et consi- « dérant que cette compagnie de cent hommes, était presque « anéantie par l'abandonnement volontaire du plus grand nombre « des intéressés en icelle, et que le peu qui restait de ce nom- « bre n'était pas assez puissant pour soutenir ce pays et pour « y envoyer les forces et les hommes nécessaires, tant pour « l'habiter que pour le défendre, nous aurions pris la résolu- « tion de le retirer des mains des intéressés en la dite compa- « gnie, lesquels par délibération prise en leur bureau, au- « raient résolu de nommer les principaux d'entr'eux, pour en « passer la cession et démission à notre profit, laquelle aurait « été faite par acte du 24e jour de février dernier, lesquels actes « sont ci-attachés, sous le contre-scel de notre chancellerie.»

C'est de cette révocation, que date la première réunion au domaine, ou si l'on veut, la confiscation au profit de la Couronne d'un territoire plus grand que le royaume de France, concédé en toute propriété, justice et seigneurie, et ce, pour défaut d'établissement. Cet acte, seul suffirait pour faire connaître le véritable esprit de la politique coloniale de la France. C'est de cette époque, que commence l'ère de la colonisation réelle du pays. Avant ce temps, le Canada n'avait guère été sous le contrôle immédiat du Gouvernement, en sorte que l'on peut dire en toute vérité, qu'il n'a été soumis au gouvernement régulier de la France, que pendant un siècle au plus depuis 1663 jusqu'à la cession. Mais à cette époque, l'évêque de Pétrée arriva en Canada, avec plusieurs centaines de colons qu'il était allé choisir lui-même, au cœur des meilleures provinces de la France. Cette émigration fut suivie de plusieurs autres et notamment de l'arrivée d'une première division du régiment de Carignan-Sallières, en 1655, et d'une seconde division du même régiment peu d'années après. La face de la colonie fut donc entièrement changée, l'administration de la justice y fut régularisée et la distribution des terres soumise à des règles plus explicites. Outre la révocation de la compagnie,

le roi, par un arrêt du 21 mars 1663, révoqua les concessions non défrichées qui avaient été faites à des particuliers. Cet arrêt est remarquable comme indicatif des intentions du gouvernement français. Il porte entr'autres dispositions, la suivante :

« Sa Majesté étant en son conseil, a ordonné et ordonne que « dans six mois du jour de la publication du présent arrêt, dans « le dit pays, tous les particuliers habitants d'icelui feront dé- « fricher les terres contenues en leurs concessions, sinon et à « faute de ce faire, le dit temps passé, ordonne Sa Majesté, « que toutes les terres encore en friche, seront distribuées par « nouvelles concessions au nom de Sa Majesté, soit aux an- « ciens habitants d'icelui, soit aux nouveaux. Révoquant et « annulant Sa dite Majesté toutes concessions des dites terres « non encore défrichées par ceux de la dite compagnie.»

Que l'on nous montre maintenant, dans l'histoire de la jurisprudence française, et sous le régime de la Coutume de Paris, tel que suivi en Français, un seul exemple analogue de la réunion d'un fief au domaine de la Couronne, parce que le propriétaire aurait négligé de le défricher ou mettre en valeur. Cela ne devait pas être, puisque le besoin de la France ne l'exigeait pas ; d'où il faut conclure qu'on avait dès le commencement de la colonie, introduit un système nouveau, exigé par les circonstances et la nature des choses ; d'où il faut conclure encore, que les arrêts de Marly n'étaient point l'introduction d'un droit nouveau qui violait les contrats antérieurs, mais l'extension et l'expression plus explicite de principes, qui se trouvent dans les premiers actes législatifs, qui concernent le pays. Avant 1711, la réunion du domaine, vu le retranchement des concessions, avait suffi pour assurer l'exécution des intentions du roi, mais à cette époque, il fallait porter remède à de nouveaux abus plus ingénieux à se soustraire à l'esprit de la loi. Au lieu de se borner à la réunion au domaine, les arrêts de Marly pourvûrent à la concession forcée des terres et aux conditions auxquelles se ferait telle concession. Il est indubitable que la réunion au domaine et la révocation des con-

cessions se faisaient de plein droit et sans formalité ; du moins, ne trouve-t-on point les procédures au moyen desquelles, les terres non défrichées furent réunies au domaine en conformité de l'arrêt précité de 1663. Cette supposition est fortifiée par l'énoncé qui se trouve dans plusieurs titres que le territoire concédé l'avait été précédemment, mais avait été réuni au domaine, sans qu'on puisse préciser ni l'époque ni le mode de cette réunion. Il est un autre document qu'il importe de consulter, c'est l'édit de création du conseil supérieur, en date du mois d'avril de la même année 1663, en ce qu'il confère une juridiction illimitée à ce conseil ainsi que des pouvoirs législatifs sans bornes, sur toute espèce de questions ; ce qui nous permettra d'invoquer ci-après comme décisifs sur la matière, les arrêts de ce conseil, touchant les droits des Seigneurs et des Censitaires. On trouve dans cet édit le passage suivant :

« Avons en outre au dit conseil souverain donné et attribué, « donnons et attribuons le pouvoir de connaître de toutes causes « civiles et criminelles, pour juger souverainement et en der- « nier ressort selon les loix et ordonnances de notre royaume, « et y procéder autant qu'il se pourra, en la forme et manière « qui se pratiquent et se gardent dans le ressort de notre cour de « parlement de Paris, nous réservant néanmoins, selon notre « pouvoir souverain, de changer, réformer et amplifier les « dites loix et ordonnances, d'y déroger, de les abolir, d'en « faire de nouvelles, ou tels réglements, statuts et constitu- « tions que nous verrons être plus utiles à notre service et au « bien de nos sujets du dit pays. Voulons, entendons et nous « plait, que dans le dit conseil, il soit ordonné de la dépense « des deniers publics et disposé de la traite des pelleteries « avec les sauvages, ensemble de tout le trafic que les habitants « peuvent faire avec les marchands de ce royaume ; même « qu'il y soit reglé de toutes les affaires de police, publiques et « particulières de tout le pays, au lieu, jour et heure qui se- « ront désignés à cet effet : en outre donnons pouvoir au dit « conseil de commettre à Québec, à Montréal, aux Trois- « Rivières, et en tous autres lieux, autant et en la manière

« qu'ils jugeront nécessaire, des personnes qui jugent en pre-
« mière instance, sans chicane et longueur de procédures, des
« différents procès, qui y pourront survenir entre les particu-
« liers ; de nommer tels greffiers, notaires et tabellions, ser-
« gents, autres officiers de justice qu'ils jugeront à propos,
« notre désir étant d'ôter autant qu'il se pourra, toute chicane
« dans le dit pays de la Nouvelle-France, afin que prompte et
« breve justice y soit rendue.»

Passons maintenant à l'établissement de la Compagnie des Indes Occidentales, portant date du mois de mai 1664. Ses conditions relativement au sujet qui nous occupe sont à peu près les mêmes que celles imposées à la compagnie des Cent Associés. En voici la teneur :

« XIX. Appartiendront à la dite compagnie, en toute sei-
« gneurie, propriété et justice, toutes les terres qu'elle pourra
« conquérir et habiter pendant les dites quarante années, en
« l'étendue des dits pays ci-devant exprimés et concédés, comme
« aussi les Isles de l'Amérique appelées Antilles, habitées par
« les François, qui ont été vendues à plusieurs particuliers par
« la compagnie des dites Isles, formée en 1642, en remboursant
« les Seigneurs propriétaires d'icelles, des sommes qu'ils ont
« payées pour l'achat, conformément à leurs contrats d'acquisi-
« tion, et des améliorations et augmentations qu'ils y ont faites,
« suivant la liquidation qu'en feront les commissaires par nous
« à ce députés, et les laissant jouir des habitations qu'ils y ont
« établies depuis l'acquisition des dites Isles.

« XX. Tous lesquels pays, isles et terres, places et forts,
« qui pourront y avoir été construits et établis par nos sujets,
« Nous avons donné, octroyé et concédé, donnons, octroyons
« et concédons à la dite compagnie, pour en jouir à perpétuité
« en toute propriété, seigneurie et justice ; ne nous réservant
« autre droit, ni devoir que la seule foi et hommage-lige, que
« la dite compagnie sera tenue de nous rendre et à nos succes-
« seurs rois, à chaque mutation de roi, avec une couronne d'or
« du poids de trente marcs.

« XXI. Ne sera tenue la dite compagnie d'aucun rembourse-
« ment ni dédommagement envers les compagnies auxquelles
« nous ou nos prédécesseurs rois ont concédé les dites terres
« et isles, nous chargeant d'y satisfaire si aucun leur est du,
« auquel effet nous avons révoqué et révoquons à leur égard,
« toutes les concessions que nous leur en avons accordées,
« auxquelles, en temps que besoin, nous avons subrogé la dite
« compagnie, pour jouir de tout le contenu en icelle, ainsi et
« comme si elles étaient particulièrement exprimées.

« XXII. Jouira la dite compagnie, en qualité de Seigneur, des
« dites terres et isles, des droits seigneuriaux qui y sont pré-
« sentement établis sur les habitants des dites terres et isles,
« ainsi qu'ils se lèvent à présent par les Seigneurs propriié-
« taires, si ce n'est que la compagnie trouve à propos de les
« commuer en autres droits pour le soulagement des dits ha-
« bitants.

« XXIII. La dite compagnie pourra vendre ou inféoder les
« terres, soit dans les dites isles et terres fermes de l'Amérique
« ou ailleurs dans les dits pays concédés, à tels cens, rentes et
« droits seigneuriaux qu'elle jugera bon et à telles personnes
« qu'elle trouvera à propos.

Cette compagnie comprit si bien que la concession des terres était obligatoire et devait se faire de manière à encourager l'émigration, c'est-à-dire, à un taux de redevances, purement nominal, que par le ministère de M. de Barroys, elle présenta une requête au vice-roi de Tracy, concernant les droits de la compagnie, à l'effet, entr'autres objets, de laisser la concession des terres à la discrétion de l'intendant, aux cens et rentes qu'il jugerait à propos. On y trouve le passage suivant :

« XXVI. Que les concessions qui se
« feront à l'avenir seront données par
« mon dit sieur l'intendant, à tels
« cens et rentes qu'il sera par lui jugé
« à propos, en présence du dit agent
« ou commis général de la dite com-
« pagnie, au nom de laquelle tous les
« titres de concessions seront passés.»

" Idem—Rien ne paroit plus
" conforme aux intentions de Sa
" Majesté ; ainsi il semble très-
" juste d'accorder ce qui est de-
" mandé par cet article.

Il paraît que cette suggestion fut adoptée, car subséquemment, l'Intendant Talon fit seul presque toutes les concessions en fiefs pour et au nom de la compagnie. De 1670 à 1672, il s'opéra de grands changements dans la colonie. A la suite de troubles survenus entre les colons et les indigènes, on avait fait passer, comme nous l'avons déjà dit, des troupes nombreuses au Canada. Neuf cents hommes du régiment de Carignan s'y trouvaient alors. Après plusieurs expéditions contre la confédération iroquoise où l'on avait toujours triomphé, on crut avec la paix rétablie, que l'on serait pour longtemps à l'abri des incursions des indigènes. On songeait donc sérieusement à coloniser, et l'on offrit des terres aux officiers et soldats, à la condition qu'ils resteraient au pays, offre qu'ils acceptèrent. C'est à cette occasion, que l'Intendant Talon concéda de soixante à soixante-dix seigneuries à des officiers du régiment de Carignan, seigneuries qui portent encore aujourd'hui pour la plupart, les noms de leurs premiers propriétaires. C'est dans ces concessions, que se trouvent pour la première fois stipulées sans équivoque et en termes formels, les obligations d'habiter, de défricher, de concéder, de tenir et faire tenir feu et lieu à peine de réunion au domaine : obligations qui se trouvent dans presque toutes les concessions qui ont été données ensuite, jusqu'à l'époque des arrêts de Marly. Ces stipulations sont exprimées par une variété de formules, dont le sens est toujours identique, savoir : obligation de mettre en valeur, de défricher et faire défricher. Il serait ridicule de penser que le gouvernement français, en imposant des conditions, s'était imaginé que le seigneur lui-même pourrait seul y satisfaire, lors qu'on se rappelle que les fiefs étaient d'ordinaire de plusieurs lieues en superficie, et que conséquemment ils ne pouvaient être exploités, qu'au moyen de la sub-inféodation ou de l'accensement. L'arrêt du Conseil d'Etat pour l'encouragement des mariages en Canada, en date du mois d'avril 1670, dénote assez la sollicitude du gouvernement relativement à l'extension de la colonie. Après avoir fait des concessions si nombreuses et d'une très grande étendue, il fut jugé néces-

saire de pourvoir rigoureusement à leur établissement et de prévenir les abus résultant de l'absentisme. A cet effet fut promulgué, l'Arrêt du Conseil d'Etat du 4 juin 1672, intitulé : « Arrêt du Conseil d'Etat pour retrancher la moitié des Concessions.» Cet arrêt énonce d'abord que la plupart des concessions sont de trop grande étendue ; qu'en conséquence, elles n'ont pu être défrichées, que cet abus est préjudiciable à la colonisation du pays ; que c'est contraire aux intentions du Roi ; puis il décrète qu'il sera fait un recensement, contenant le nombre et la qualité des terres concédées *aux principaux habitants* et le nombre de personnes et de bestiaux employés au défrichement et à la culture, pour ensuite retrancher la moitié des concessions et les donner aux particuliers qui voudront les défricher et les cultiver. Il confère à l'Intendant les pouvoirs nécessaires pour mettre ces dispositions à exécution, et enjoint à cet officier de donner de nouveau les concessions ainsi retranchées à de nouveaux habitants, «à condition toutefois, qu'ils les défricheront entièrement dans les quatre premières années suivantes et consécutives, autrement et à faute de ce faire, et le dit temps passé, les dites concessions demeureront nulles.»

D'après les termes de cet arrêt, il est clair que ce retranchement ou réunion au domaine s'opérait de plein droit et sans formalité, et il y a lieu de croire qu'à cette époque on procédait ainsi généralement, puisqu'on ne trouve guères de procédure à cet effet, même relativement à des seigneuries qui de fait, ont été réunies au domaine et reconcédées par des titres qui énoncent telle réunion : telle est, entr'autres, la seigneurie de la Cétière dont il est parlé plus haut. Cependant il est constaté que le premier concessionnaire en avait pris possession, ainsi qu'il appert d'un acte produit devant cette cour, et que même il y avait fait des concessions en arrière fief, entr'autres Longueuil, converti en Baronnie depuis : dans un second titre demandé et obtenu par le propriétaire de cet arrière-fief, il est dit que, vu que la Cétière a été réunie au domaine, un nouvel octroi lui est fait au nom du Roi du fief en question.

Ce fait détruit entièrement l'argument de ceux qui prétendent que la réunion au domaine n'avait lieu de plein droit, que dans les cas où l'on avait entièrement négligé de prendre possession. (*Quant au Titre de Longueuil, voir : Le Sommaire de M. Dunkin.*)

Vient ensuite en ordre de date, l'édit de révocation de la Compagnie des Indes Occidentales, motivé comme celui de la compagnie des Cent Associés, sur le défaut d'établissement. Cet édit est en date du mois de décembre 1674. Nous passerons de suite à deux autres arrêts de retranchement, l'un du 4 juin 1675 et l'autre du 9 mai 1679. Le premier est exactement dans les termes de l'arrêt de 1672 suscité ; le second, rendu sur l'inspection d'un recensement fourni par l'intendant, rentre dans plus de détails et semble plus explicite, mais la teneur générale en est la même.

Nous tenons ces trois arrêts de 1672, 1675, 1679 comme étant l'expression la plus formelle de l'intention et de la volonté du Souverain, quant à la manière de disposer des terres en Canada ; ils ont autant, sinon plus, d'étendue que les arrêts de Marly : dans tous les cas, ils sont conçus dans le même esprit, celui d'assurer le partage des terres et leur mise en valeur ; ils constituent pour nous un droit nouveau, qui est comme la base de la législation relative à la tenure des terres dont on ne s'est jamais départi depuis. Dans un document en date du mois de mai 1676, intitulé : « Pouvoir donné à Messieurs de Frontenac et Duchesneau pour donner des concessions,» on trouve les expressions significatives qui suivent : « Voulons de plus que les dites concessions ne soient accordées qu'à condition d'en défricher les terres et les mettre en valeur, dans les six années prochaines et consécutives, autrement elles demeureront nulles.» Ces divers actes, indépendamment d'autres que nous citerons après, constituaient un droit général qui dominait tous les contrats ; en sorte que ceux qui avaient obtenu des concessions en fief y étaient soumis, quand bien même cela n'aurait pas pas été exprimé dans leurs titres.

Considérons maintenant les ratifications par le roi, des concessions faites à diverses époques jusqu'à 1711. La première du mois de mai 1675, est en termes généraux et ne contient rien de particulier ; la seconde du 29 mai 1680, porte confirmation, « à la charge de défricher et mettre les terres concédées en valeur dans six années à compter du jour des dites concessions, à peine de nullité d'icelles ; » la troisième du 15 avril 1684 est dans les mêmes termes ; la quatrième du 14 juillet 1690 est également dans les mêmes termes ; enfin la cinquième du six juillet 1711, c'est à dire de la même date que les arrêts de Marly, est beaucoup plus étendue et évidemment rédigée dans le même esprit que les arrêts rendus le même jour. On y lit les clauses suivantes :

« A la charge de porter foi et hommage au château Saint-« Louis de Québec duquel ils relèveront et autres redevances « ordinaires ; de conserver et faire conserver les bois de chêne « propres pour la construction des vaisseaux du roi ; de don-« ner avis à Sa Majesté ou aux gouverneurs et intendants du « dit pays, des mines, minières et minéraux, si aucuns se trou-« vent dans l'étendue des dites concessions ; d'y tenir feu et « lieu et le faire tenir par leurs tenanciers, à faute de quoi elles « seront réunies au domaine de Sa Majesté ; de déserter et « faire déserter incessamment les dites terres : laisser les che-« mins nécessaires pour l'utilité publique ; laisser les grèves « libres à tous pêcheurs, à l'exception de celles dont ils auront « besoin pour leur pêche ; et en cas que dans la suite, Sa Ma-« jesté eut besoin d'aucune partie des dits terrains pour y faire « construire des forts, batteries, places-d'armes, magasins et « autres ouvrages publics, Sa Majesté pourra les prendre aussi « bien que les arbres qui seront nécessaires pour les dits ou-« vrages publics, sans être tenue d'aucun dédommagement ; « voulant Sa Majesté que toutes les concessions contenues au « présent brevet, soient sujettes aux conditions ci-dessus énon-« cées, sans aucune exception, sous prétexte qu'elles n'au-« raient pas été stipulées dans les dites concessions.»

Il n'est pas inutile d'observer que dans cette dernière rati-

fication, sont comprises des seigneuries dont les concessions avaient déjà été ratifiées antérieurement ; et cela non sans quelque objet évident, savoir : de les soumettre aux conditions plus rigoureuses contenues dans cette dernière confirmation. Ce qui démontre bien que cette législation devait être considérée comme générale, c'est qu'il y est dit, que les dispositions y contenues s'appliqueront à toutes les seigneuries, que les titres en fassent mention ou non. A propos de ratifications, nous répondrons de suite à une objection que l'on a faite, que les conditions sont ou différentes ou moins nombreuses que celles qui se trouvent dans les titres de concession mêmes. Nous disons d'abord, en réponse à cette objection, que les lois qui commandent l'établissement et la mise en valeur des terres, étant des lois générales et d'ordre public, dominent tous les titres de concession, et par conséquent, que les dispositions n'ont pas besoin d'en être transcrites dans les titres ; et qu'elles s'y suppléent ; en second lieu, le roi en ratifiant en termes généraux, les concessions faites par les gouverneurs et intendants est censé les ratifier suivant leur forme et teneur, à moins de très expresses dérogations. L'énumération de certaines clauses et conditions dans les ratifications du roi, différentes ou moins nombreuses que celles contenues dans les titres, ne peut pas être considérée comme une révocation d'autres clauses et conditions omises et qui se trouvaient dans les titres ; mais uniquement comme des additions aux titres mêmes ; en général, les conditions contenues dans les ratifications ont trait surtout aux droits de la Couronne et souvent ne mentionnent nullement ce qui concerne les particuliers, dont les droits respectifs étaient déjà réglés par le titre même et les lois que nous venons de citer.

Ici se borne la législation relative à la question que nous traitons, antérieure aux arrêts de 1711, généralement connus sous le nom de « Arrêts de Marly.» Il résulte de cette législation, que les fiefs ont été concédés sous l'obligation d'en partager les terres et de les mettre en valeur ; et lorsqu'on se rappelle que cette législation procède de Richelieu et de Colbert et

qu'elle a été mise a exécution par les hommes les plus éminents de l'ancien gouvernement, comme Frontenac, Talon, Raudot, Bégon et Hocquart, on ne doit pas être étonné qu'elle dût efficacement assurer l'établissement du pays. Si la colonisation fut peu rapide, cela n'est point dû à l'inefficacité de la loi, mais aux guerres constantes auxquelles fut exposée la colonie, qui décimèrent les colons et détournèrent le flot de l'émigration qui s'y dirigeait.

Il doit donc être admis que la loi des fiefs, telle qu'elle existait en France, avait été, sous ce rapport, complètement modifiée. De l'obligation de concéder, découle nécessairement comme corollaire, une autre règle sans laquelle cette obligation ne pourrait subsister, nous voulons dire la nécessité d'un taux fixe de cens et rentes. Autrement il eût été au pouvoir de tout Seigneur de rendre la loi nugatoire, en exigeant des cens et rentes si excessifs qu'il eût été impossible pour les Censitaires, de s'engager à les payer.

Il faut admettre qu'avant les arrêts de Marly, il n'y a point de loi expresse qui fixe le taux des rentes ; mais l'usage les avait déjà fixés à un taux minime. Et ce taux était suffisamment garanti jusque là, par les circonstances du pays, le grand nombre des terres à concéder et le petit nombre de ceux qui les demandaient. Mais après 1700, le pays ayant été mis à l'abri des invasions des sauvages, la propriété seigneuriale dût acquérir quelque valeur et ceux qui la possédaient commencèrent à vouloir en tirer tous les profits qu'elle pouvait produire. Ce fut ce commencement d'abus qui donna lieu à cette correspondance entre l'Intendant Raudot et le gouvernement impérial, que l'on trouve dans le 4e volume des documents seigneuriaux. Ce n'est pas qu'on eût encore haussé le taux des rentes, mais on introduisait dans les contrats, en sus des rentes, des charges, réserves et autres stipulations inusitées et étrangères à la coutume, abus que M. Raudot signale et énumère dans sa correspondance et dont il demande la répression, par un arrêt du roi dont il indique les principales dispositions. Quoi qu'on en dise, il n'y a point de doute que ce

furent ces représentations qui provoquèrent les arrêts de Marly auxquels nous passerons de suite.

Ces lois avaient un triple objet, la répression des abus y mentionnés, l'exécution plus efficace de l'obligation de concéder, déjà proclamée par des lois antérieures et enfin la fixation d'un taux invariable de cens et rentes, réglé jusque là par l'usage seulement. Ces arrêts sont au nombre de deux ; l'un règle les obligations des Seigneurs et l'autre celles des Censitaires. Transcrivons d'abord ici ces deux arrêts.

« Le roi étant informé que dans les terres que Sa Majesté a « bien voulu accorder et concéder en seigneurie à ses sujets en « la Nouvelle-France, il y en a partie qui ne sont point entière- « ment habitées et d'autres où il n'y a encore aucun habitant « d'établi pour les mettre en valeur, et sur lesquelles aussi, « ceux à qui elles ont été concédées en seigneurie, n'ont pas « encore commencé d'en défricher pour y établir leurs do- « maines ;

« Sa Majesté étant aussi informée qu'il y a quelques Sei- « gneurs qui refusent, sous différents prétextes, de concéder « des terres aux habitans qui leur en demandent, dans la vue « de pouvoir les vendre, en leur imposant en même temps des « mêmes droits de redevances qu'aux habitans établis, ce qui « est entièrement contraire aux intentions de Sa Majesté, et « aux classes des titres des concessions, par lesquelles il leur « est permis seulement de concéder les terres à titre de rede- « vance ; ce qui cause aussi un préjudice très considérable aux « nouveaux habitans qui trouvent moins de terre à occuper dans « les lieux qui peuvent mieux convenir au commerce :

« A quoi voulant pourvoir, Sa Majesté étant en son conseil, « a ordonné et ordonne, que dans un an du jour de la publica- « tion du présent arrêt, pour toute préfixion et délai, les habi- « tans de la Nouvelle-France, auxquels Sa Majesté a accordé « des terres en seigneuries, qui n'ont point de domaine défri- « ché, et qui n'y ont point d'habitans, seront tenus de les « mettre en culture et d'y placer des habitans dessus, faute de « quoi, et le dit temps passé, veut Sa Majesté qu'elles soient

« réunies à son domaine, à la diligence du procureur-général « du conseil supérieur de Québec, et sur les ordonnances qui « en seront rendues par le gouverneur et lieutenant général de « Sa Majesté et l'intendant au dit pays :

« Ordonne aussi Sa Majesté, que tous les seigneurs au dit « pays de la Nouvelle-France ayant à concéder aux habitans, « les terres qu'ils leur demanderont dans leurs Seigneuries à « titre de redevance, et sans exiger d'eux aucune somme d'ar- « gent, pour raison des dites concessions, sinon et à faute de « ce faire, permet aux dits habitants de leur demander les « dites terres par sommation, et en cas de refus de se pourvoir pardevant le gouverneur et lieutenant général et l'intendant au « dit pays, auxquels Sa Majesté ordonne de concéder aux dits « habitants les terres par eux demandées dans les dites sei- « gneuries, aux mêmes droits imposés sur les autres terres « concédées dans les dites seigneuries, lesquels droits seront « payés par les nouveaux habitants entre les mains du rece- « veur du domaine de Sa Majesté, en la ville de Québec, sans que les seigneurs en puissent prétendre aucun sur eux, de « quelque nature qu'ils soient.»

---

« Le roi étant informé qu'il y a des terres concédées aux « habitants de la Nouvelle-France, qui ne sont habitées ni dé- « frichées, dans lesquelles ces habitants se contentent de faire « quelques abatis de bois, croyant par ce moyen et les con- « cessions qui leur en ont été faites par ceux auxquelles Sa Ma- « jesté a accordé des terres en seigneuries, s'en assurer la pro- « priété, ce qui empêche qu'elles ne soient concédées à d'au- « tres habitants plus laborieux, qui pourraient les occuper et « les mettre en valeur, ce qui est aussi très préjudiciable aux « autres habitants habitués dans ces seigneuries ;

« Parce que ceux qui n'habitent, ni ne font point valoir « leurs terres, ne travaillent point aux ouvrages publics qui « sont ordonnés pour le bien du pays et des dites seigneuries,

« ce qui est très contraire aux intentions de Sa Majesté, qui « n'a permis ces concessions, que dans la vue de faire établir le « pays, et à condition que les terres seront habitées et mises « en valeur ; et étant nécessaire de pourvoir à un pareil abus.

« Sa Majesté, étant en son conseil, a ordonné et ordonne, « que dans un an du jour de la publication du présent arrêt, « pour toute préfixion et délai, les habitants de la Nouvelle-« France qui n'habitent point sur les terres qui leur ont été « concédées, seront tenus d'y tenir feu et lieu, et de les met-« tre en valeur, faute de quoi et le dit temps passé, veut Sa « Majesté que sur les certificats des curés et des capitaines de « la côte, comme les dits habitants auront été un an sans tenir « feu et lieu sur leurs terres, et ne les auront point mises en « valeur, ils soint déchus de la propriété, et icelles réunies au « domaine des seigneuries, sur les ordonnances qui seront « rendues par le sieur Begon, intendant au dit pays de la Nou-« velle-France, auquel elle mande de tenir la main à l'exécu-« tion du présent arrêt, et de le faire enregistrer au greffe du « conseil supérieur de Québec, publier et afficher partout où « besoin sera, à ce que personne n'en n'ignore.»

Considérons d'abord le premier de ces arrêts, celui qui règle les obligations des Seigneurs. Avant sa promulgation, la réunion entière au domaine de la Couronne d'une seigneurie, pour défaut d'établissement, était la pénalité qui assurait l'exécution de la loi, quant à l'obligation de mettre ou faire mettre les terres en valeur ; cela avait suffi jusque là. Mais de nouvelles circonstances exigèrent de nouvelles lois. Après avoir concédé une partie de leurs terres, des Seigneurs se refusèrent à concéder le reste. La réunion au domaine de la totalité de la seigneurie était impraticable en pareil cas, et c'est à quoi l'arrêt a pourvu, en ordonnant la réunion partielle des terres dont la concession était refusée, et en autorisant le gouverneur et l'intendant à en faire la concession au profit de la Couronne. Il n'est pas douteux qu'il y eût eu avant cette époque des réunions au domaine de la Couronne pour défaut d'établissement et des réunions au domaine des Seigneurs à l'encontre de Cen-

sitaires, faute de tenir feu et lieu ; mais les arrêts de Marly ont rendu cette matière plus certaine et plus efficace. On a souvent demandé si ces arrêts avaient force de loi aujourd'hui. Nous n'hésitons pas à soutenir l'affirmative, et de suite nous nous référons à des jugements rendus en 1781 et 1783 qui ont réuni au domaine d'un Seigneur, propriétaire de Neufville, Livaudière et autres lieux des terres d'habitants, faute de tenir feu et lieu, et en examinant les dossiers, il appert que l'on y a suivi la procédure indiquée dans l'arrêt, c'est à dire, en faisant certifier par le curé et le capitaine de la côte, que tels habitants ne s'étaient point établis sur leurs terres. Ces jugements forment partie des documents produits devant la Cour, et sont cotés nos 59, 60, 61, 62 de la première série. On pourrait multiplier à l'infini les jugements de cette nature. Il est indubitable donc que ces lois ont eu leur application depuis la cession du pays, du moins quant aux Censitaires. Le plus récent de ces jugements est celui rendu le 31 mai 1844 dans une cause de Eckart *vs.* Bégin. Il n'y a pas moins de raison de faire exécuter ces mêmes lois, en autant qu'elles ont rapport aux Seigneurs. On objectera, peut-être, que ces clauses de tenir feu et lieu sont comminatoires, ou encore que les jugements que nous citons, reposent sur des stipulations expresses contenues dans les contrats de concession, et ne sont point une conséquence des arrêts de Marly. A cela nous répondons que par leurs titres, les Seigneurs sont obligés d'insérer dans leurs contrats de concession la clause de tenir feu et lieu, et que si elle ne s'y trouvait pas, elle y serait suppléée, et c'est ce qui résulte surtout des dispositions d'un autre arrêt bien important, celui du 15 mars 1732, qu'il faut considérer conjointement avec les arrêts de Marly. Comme ceux-ci, il fut provoqué par les correspondances des gouverneur et intendant Beauharnois et Hocquart, également publiées dans le quatrième volume des documents Seigneuriaux. Cet arrêt est comme suit :

« Le roi s'étant fait représenter en son conseil l'arrêt rendu « en icelui le six juillet, mil sept cent onze, portant que les

« habitants de la Nouvelle-France, auxquels il aurait été ac-
« cordé des terres en seigneuries, qui n'y auraient pas de do-
« maines défrichés ni d'habitants établis, seraient tenus de les
« mettre en culture et d'y placer des habitants dans un an du
« jour de la publication du dit arrêt, passé lequel temps, elles
« demeureraient réunies au domaine de Sa Majesté, et que les
« dits Seigneurs seraient aussi tenus de concéder aux habitants
« qui les demanderaient, à titre de redevance et sans exiger
« aucune somme d'argent, sinon permis aux dits habitants, en
« cas de refus après une sommation, de se pourvoir pardevant
« le gouverneur et lieutenant-général et l'intendant du dit pays,
« pour en obtenir les concessions aux mêmes droits imposés
« sur les autres terres concédées, lesquels droits seraient payés
« au receveur du domaine de Sa Majesté, sans que les Sei-
« gneurs pussent rien prétendre sur les terres ainsi concédées :
« et un autre arrêt du même jour six juillet, mil sept cent
« onze, portant que les concessionnaires de terres en rôture
« seraient tenus d'y avoir feu et lieu et de les mettre en valeur
« dans un an du jour de la publication, à peine de réunion au
« domaine des Seigneurs sur les ordonnances de l'intendant.

« Et Sa Majesté étant informée, qu'au préjudice des disposi-
« tions de ces deux arrêts, il y a des Seigneurs qui se sont ré-
« servés dans leurs terres des domaines considérables, qu'ils
« vendent en bois debout au lieu de les concéder simplement
« à titre de redevances, et que des habitants qui ont obtenu
« des concessions des Seigneurs les vendaient à d'autres, qui
« les revendent successivement, ce qui opère un commerce
« contraire au bien de la colonie, et étant nécessaire de remé-
« dier à des abus si préjudiciables ; Sa Majesté étant en son con-
« seil, a ordonné et ordonne que dans deux ans, à compter
« du jour de la publication du présent arrêt, tous les propriété-
« taires des terres en seigneurie non encore défrichées, se-
« ront tenus de les mettre en valeur et d'y établir des habitants,
« sinon, et le dit temps passé, les dites terres demeureront
« réunies au domaine de Sa Majesté en vertu du présent arrêt,
« et sans qu'il en soit besoin d'autre.

« Fait Sa Majesté très-expresses inhibitions et défenses à tous « Seigneurs et autres propriétaires, de vendre aucunes terres en « bois debout, à peine de nullité des contrats de vente, et de « restitution du prix des dites terres vendues, lesquelles seront « pareillement réunies de plein droit au domaine de Sa Majesté, et « seront au surplus les dits deux arrêts du six juillet, mil sept cent « onze, exécutés selon leur forme et teneur, et le présent sera « régistré au greffe du conseil supérieur de Québec, lu et publié « partout où besoin sera.»

Cette loi n'est que l'extension plus rigoureuse des arrêts de Marly et des lois antérieures. Seulement elle va plus loin, en ce qu'elle prononce la nullité absolue des ventes de terres en bois debout, évidemment un nouvel abus auquel on voulait mettre fin. Cette pénalité rigoureuse indique bien qu'il faut attribuer à ces lois un caractère de lois d'ordre public, puisque nonobstant le consentement du Seigneur et du Censitaire, la convention était annulée en tant que vente ; or, comme il arrivait souvent que ces contrats étaient mixtes, étant ventes et concessions en même temps, il est raisonnable de croire que l'acte pouvait encore subsister comme contrat de concession.

Comme faisant suite à cette même législation, nous citerons également la déclaration royale de 1743 dont suit la teneur :

« Nous avons, à l'exemple des rois nos prédécesseurs, au- « torisé les gouverneurs et intendants de nos colonies de l'A- « mérique, non-seulement à faire seuls les concessions de « terres, que nous faisons distribuer à ceux de nos sujets qui « veulent y faire des établissements, mais aussi à procéder à « la réunion à notre domaine des terres concédées qui « se trouvent dans le cas d'y être réunies, faute d'avoir été « mises en valeur ; et ils connaissent pareillement, à l'exclu- « sion des juges ordinaires, de toutes les contestations qui s'é- « lèvent entre les concessionnaires ou leurs ayants cause, tant « par rapport à la validité et à l'exécution des concessions que « pour raison de leurs positions, étendues et limites. Mais « nous sommes informé qu'il n'y a eu jusqu'à présent rien de « certain ni sur la forme de procéder soit aux réunions des con-

« cessions, soit à l'instruction et aux jugements des contesta-
« tions qui naissent entre les concessionnaires ou leurs ayants
« cause, ni même sur les voies qu'on doit suivre pour se pour-
« voir contre les ordonnances rendues par les gouverneurs et
« intendants sur cette matière ; en sorte que non-seulement il
« s'est introduit des usages différents dans les diverses colon-
« nies, mais encore qu'il y a eu de fréquentes variations à cet
« égard dans une seule et même colonie. C'est pour faire ces-
« ser cet état d'incertitude sur des objets si intéressants pour
« la sûreté et tranquillité des familles, que nous avons résolu
« d'établir, par une loi précise, des règles fixes et invariables
« qui puissent être observées dans toutes nos colonies, tant sur
« la forme de procéder à la réunion à notre domaine des con-
« cessions qui devront y être réunies, et à l'instruction des
« discussions qu'elles pourront occasionner, que pour les voies
« auxquelles pourront avoir recours ceux qui croiront avoir lieu
« de se plaindre des jugements qui seront rendus.

« A ces causes et autres à ce nous mouvant, de l'avis de
« notre conseil et de notre certaine science, pleine puissance
« et autorité royale, nous avons dit, déclaré et ordonné, et
« par ces présentes signées de notre main, disons, déclarons
« et ordonnons, voulons et nous plaît ce qui suit :

« Article I.—Les gouverneurs, lieutenants-généraux pour
« nous et les intendants de nos colonies, ou les officiers qui
« les représenteront à leur défaut ou leur absence des colonies,
« continueront de faire conjointement les concessions des
« terres aux habitants qui seront dans le cas d'en obtenir pour
« les faire valoir, et leur en expédieront les titres aux clauses
« et conditions ordinaires et accoutumées.

« II. Ils procèderont pareillement à la réunion à notre do-
« maine des terres qui devront y être réunies, et ce, à la dili-
« gence de nos procureurs des juridictions ordinaires, dans le
« ressort desquelles seront situées les dites terres.

« III. Ils ne pourront concéder les terres qui auront été une
« fois concédées, quoiqu'elles soient dans le cas d'être réunies
« qu'après que la réunion en aura été prononcée, à peine de

« nullité des nouvelles concessions, et sans préjudice néan-
« moins de la réunion, laquelle pourra toujours être poursui-
« vie contre les premiers concessionnaires.

« IV. Les gouverneurs et lieutenants-généraux pour nous et
« les intendants, ou les officiers qui les représenteront à leur
« défaut ou en leur absence des colonies, continueront aussi
« de connaître, à l'exclusion de tous autres juges, de toutes
« contestations qui naîtront entre les concessionnaires ou leurs
« ayants cause, tant sur la validité et exécution des concessions
« qu'au sujet de leurs positions, étendues et limites, et dans
« le cas où il y aura des mineurs qui seront parties dans les
« dites contestations, elles seront communiquées à nos pro-
« cureurs des juridictions ordinaires, dans le ressort desquelles
« les gouverneurs et intendants feront leur résidence, pour y
« donner leurs conclusions de la même manière que si les dites
« contestations étaient portées aux dites juridictions ; n'en-
« tendons néanmoins comprendre dans la disposition du pré-
« sent article, les contestations qui naîtront sur les partages de
« familles, dont les juges de nos juridictions ordinaires con-
« tinueront de connaître.

« V. Déclarons nulles et de nul effet toutes concessions qui
« ne seront pas faites conjointement par le gouverneur et l'in-
« tendant, ou par les officiers qui doivent les représenter res-
« pectivement, comme aussi toutes réunions qui ne seront pas
« prononcées, et tous jugements qui ne seront pas rendus en
« commun par eux ou leurs représentants. Autorisons néan-
« moins l'un des deux, dans le cas de décès de l'autre, ou de
« son absence de la colonie et de défaut d'officiers qui puissent
« représenter celui qui sera mort ou absent, à faire seul les
« concessions, même à procéder aux réunions à notre domaine,
« et aux jugements des contestations formées entre les con-
« cessionnaires, en appelant cependant, pour les jugements
« des dites contestations, seulement tels officiers des conseils
« supérieurs ou des juridictions qu'il jugera à propos ; et il
« sera tenu de faire mention tant dans les concessions et réu-
« nions, que dans les jugements des contestations particulières,

« de la nécessité où il se sera trouvé d'y procéder ainsi, et ce, « à peine de nullité.

« VI. Dans les cas où les gouverneurs et intendants se trou- « veront d'avis différents sur les demandes qui leur seront « faites de concessions de terres, voulons qu'ils suspendent « d'en expédier les titres, jusqu'à ce que nous leur ayons don- « né nos ordres, sur le compte qu'ils nous rendront de leurs « motifs, et dans le cas de partage d'opinions entr'eux, soit « pour les jugements de réunion, soit pour ceux des contesta- « tions d'entre les propriétaires de concessions, ils seront te- « nus d'y appeler le doyen du conseil supérieur, ou en cas « d'absence ou d'empêchement légitime, le conseiller qui le « suit, selon l'ordre du tableau, le tout sans préjudice de la « prépondérance de la voix des gouverneurs, dans les affaires « concernant notre service, où elle doit avoir lieu.

« VII. Dans les affaires où il écherra d'ordonner des des- « centes sur les lieux et des nominations et rapports d'experts, « ou de faire des enquêtes, les dispositions prescrites à cet « égard, par les titres vingt-un et vingt-deux de l'ordonnance « de mil six cent soixante sept, seront observées à peine de nullité.

« VIII. Pourront les parties se pourvoir par appel en notre « conseil, contre les jugements qui seront rendus par les gou- « verneurs et intendants, tant sur les dites contestations par- « ticulières, que par les réunions à notre domaine. Les dits « appels pourront être interjetés par de simples actes, et les « requêtes qui seront présentées en conséquence, seront remises « avec les productions des parties ès mains du secrétaire d'état, « ayant le département de la marine, pour, sur le rapport qui « en sera par lui fait en notre conseil, être par nous statué ce « qu'il appartiendra.»

De ces arrêts de Marly et des lois qui les ont suivis, il résulte que, s'il existait quelque doute sur cette obligation de concéder, imposée aux Seigneurs, tel doute a dû disparaître entièrement, attendu que les dispositions de ces lois ont formellement déclaré que l'obligation de concéder s'appliquait

aux seigneuries concédées avant 1711, comme à celles qui l'ont été depuis. La loi a donc été irrévocablement fixée par cette législation. Il est vrai qu'à propos de ces arrêts, plusieurs questions ont été soulevées ; elles peuvent se résumer comme suit : Ces lois sont elles d'ordre public ? les particuliers étaient-ils tenus de s'y conformer ? toutes dérogations à leurs dispositions sont-elles nulles de plein droit ? Ces lois ont-elles été jamais abrogées, ou sont-elles tombées en désuétude ? Depuis la cession du pays, les tribunaux ont-ils eu juridiction pour les mettre à exécution. Ces diverses questions seront traitées spécialement dans un autre mémoire, contenant le résumé de la plaidoierie de M. Loranger. Quant à présent, nous nous contenterons de dire, ainsi qu'il est énoncé dans les propositions du Procureur-Général, que ces arrêts sont d'ordre public, ayant pour objet la colonisation du pays ; que les particuliers n'ont pu y déroger dans leurs transactions ; que ces lois n'ont jamais été abrogées, ne sont pas tombées en désuétude et sont encore en force aujourd'hui ; que, depuis la cession du pays, les tribunaux avaient juridiction pour les faire exécuter et pouvaient, sur le refus des Seigneurs, rendre des jugements qui auraient valu titre aux Censitaires, mais, que de fait, ils s'y sont refusés, se déclarant incompétents et constituant par là une sorte de déni de justice, de force majeure, qui autorisent aujourd'hui les Censitaires à se faire relever des conditions onéreuses et illégales qu'on leur a imposées. Il est néanmoins une question que présentent ces arrêts, que nous entendons traiter ici, c'est la quotité des cens et rentes.

Le taux des cens et rentes a-t-il jamais été fixé et quel était ce taux ? Le Procureur-Génénal, dans ses propositions, a répondu dans l'affirmative à cette double question ; et c'est l'exactitude de cette proposition que je vais essayer de démontrer, savoir, que le maximum des cens et rentes n'a jamais excédé deux sous par arpent en superficie, jusqu'à 1711, et depuis, jusqu'à la cession du pays, et même depuis la cession du pays, jusqu'à 1715. Indépendamment des arrêts de Marly dont nous parlerons ci-après, cette opinion repose sur les au-

torités les plus respectables ; sur les opinions, les ordonnances et les jugements des intendants, sur les conditions expresses contenues dans quatre octrois de seigneuries, qui ont suivi les arrêts de Marly, savoir : les concessions de la seigneurie des Deux-Montagnes, de celle des Mille-Iles, de celle de l'Augmentation de Beaumont et du fief St. Jean où le taux des cens et rentes est fixé ; sur cette clause qui se trouve dans presque toutes les autres concessions subséquentes à la charge de concéder, *aux cens et rentes et redevances accoutumées;* sur le taux adopté par le roi lui-même, dans les concessions en censive et notamment dans celles faites au Détroit, après la réunion au domaine de la Couronne de la propriété du sieur Lamothe Condillac, sur les opinions d'un grand nombre de jurisconsultes et d'hommes publics, qui ont écrit avant et depuis la cession du pays, parmi lesquels, nous citerons Cugnet, en son Traité des Fiefs, le Solliciteur-Général Williams, le juge Mabane, et M. de Lanaudière, dont les opinions se trouvent dans le 3e volume des documents seigneuriaux ; sur un enregistrement fait dans les Registres publics tenus en 1764, intitulé : « *Rates and conditions of grant of seigniories and Censives.*» Ce document, il est vrai, n'a point de forme authentique ; mais du moins il constate les opinions des autorités du pays en 1764. L'opinion de M. Cugnet ne saurait être suspecte, vu qu'il déclare être lui-même propriétaire de fief, et avoir entrepris son Traité des Fiefs dans l'intérêt de la propriété seigneuriale, et pour éclairer les hommes du nouveau gouvernement, sur un système de lois qui lui était familier. Il nous dit positivement, à la page 44 de son Traité de la loi des Fiefs, que les règles de concéder en cette Province, sont un sol de cens par chaque arpent de front, quarante sols par chaque arpent de front sur quarante de profondeur, un chapon ou 20 sols tournois, au choix et option du Seigneur, ou un demi minot de bled froment pour chaque arpent sur une profondeur de quarante.

Nous devons dire ici pourquoi nous avons adopté le taux de deux sous comme étant le maximum des cens et rentes. Souvent les cens et rentes étaient payables en argent et en nature,

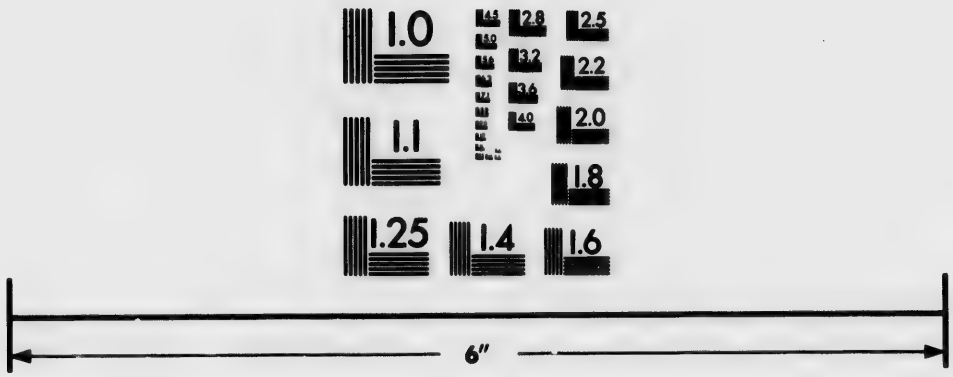
comme chapon ou blé, et à cause de la variation et de l'augmentation de la valeur des rentes en nature, nous sommes arrivés, d'après les prix des chapons, et du blé à diverses époques, constatés par des documents authentiques, à un taux de rente dont le maximum n'excède pas deux sous. Il y a encore sur le même sujet l'opinion du juge Hay, qui n'a pas été publiée jusqu'ici, mais que l'on trouve dans un manuscrit formant partie d'un volume, appartenant à la bibliothèque de la chambre d'assemblée, intitulé : « *Government and Justice of Canada.*»

Voici comment ce juge s'exprime :

« These Seigniors were persons to whom the King of France had granted large tracts of land, to hold immediately of the Crown, upon certain conditions and with certain reservations. The principal condition was that they should cause them to be cultivated and settled with inhabitants as soon as possible, and with this view they were empowered to make undergrants of parts of these lands or seigniories so granted to them, to other persons, to be holden by such undergrantees and their heirs for ever, of them the said grantors or Seigniors, or King's grantees and their heirs. And they were not only empowered to make these undergrants, but obliged to make them to such persons as would apply for them, and this at the very low rent of two french sols or one english penny for every superficial french arpent, which is about one sixth part less than an english acre. The lands thus granted by the King to hold of himself were called *des seigneuries* or seigniories, and the owners were called *Seigneurs,* which indeed means no more than lords or masters or owners of the land. And the lands granted by these Seigniors to the inferior tenants or freeholders were called simply *des terres* or *des concessions,* that is lands or grants : so that when a man said of another that he had a good estate of this freehold land, he would express himself in this manner : « Un tel avait une belle terre ou une belle « concession dans une telle seigneurie,» and these freeholders themselves are usually called simply *des habitants* or inhabitants.»

Nous allons maintenant considérer le texte même des Arrêts de Marly sur ce sujet. Il y est dit : « Sa Majesté ordonne de concéder aux habitants les terres par eux demandées dans les seigneuries, aux mêmes droits imposés sur les autres terres concédées dans les dites seigneuries.» Il y a ici deux questions, une question de droit et une question de fait. La question de droit est cette injonction de concéder au taux déjà existant ; la question de fait, la nécessité de constater ce taux préexistant. Ce dernier point a été résolu par les travaux de la Commission Seigneuriale de 1844, composée de M. Buchanan, de M. le juge Smith et de M. le juge Taschereau, qui ont donné dans leur rapport, un tableau du taux des cens et rentes et des charges imposées dans les concessions en censive, tableau que l'on trouvera dans le 3e volume des documents seigneuriaux. C'est dans ce tableau, que l'on voit que les messieurs du séminaire de Montréal qui, avant 1711, avaient introduit dans leurs contrats des clauses onéreuses, comme la réserve des bois de chauffage, les ont toujours supprimées dans la suite, évidemment en obéissance aux Arrêts de Marly. Les membres de cette commission sont arrivés à la même conclusion que nous, savoir, que les Seigneurs étaient obligés de concéder leurs terres à un taux minime qui variait quelque fois, mais qui jamais n'a excédé deux sous. On a prétendu que les limitations contenues dans l'Arrêt de Marly ne s'appliquaient qu'au cas où le gouverneur et l'intendant concédaient sur le refus du Seigneur. Cette prétention est simplement absurde. Il est évident que les conditions auxquelles ces officiers devaient concéder étaient celles auxquelles les Seigneurs étaient assujettis, et qu'ils étaient tenus de suivre dans les concessions qu'ils devaient faire. Quant aux taux des rentes, nous avons eu recours aux sources les plus authentiques, et nous avons produit devant la Cour, un nombre très considérable de contrats de concession dans les seigneuries du district de Québec et de Montréal, puisés indistinctement de cinq ans en cinq ans, dans les études des notaires, et leur résultat a été de nous donner une moyenne qui est au dessous de deux sous par ar-

**IMAGE EVALUATION**
**TEST TARGET (MT-3)**





Photographic Sciences Corporation

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503

2.8
3.2
3.6
2.5
2.2
2.0
1.8
1.6
1.1
1.0

pent en superficie. On nous a demandé à quel prix le blé et les chapons devaient être évalués ; à cela, nous répondons que généralement le blé, sous l'ancien gouvernement, était évalué par les intendants et quelque fois dans les contrats de concession, à quarante sous le minot, et les chapons à vingt et trente sous, mais en prenant le prix moyen de ces articles jusqu'à ce jour, nous arrivons à un taux qui n'excède pas le maximum indiqué. Il est vrai pourtant de dire que, lorsque le Censitaire n'a point l'option de payer en argent, il devra payer plus ou moins suivant la variation du prix des denrées, ce qui rend en quelque sorte la stipulation aléatoire ; ce n'est pas à dire qu'on ne trouve çà et là quelques cas exceptionnels où les taux sont plus élevés, ce qui avait lieu pour les concessions de terres déjà mises en valeur, ou par suite de ces tentatives d'exaction souvent dénoncées et toujours réprimées sous l'ancien gouvernemeut ; mais la règle générale n'en subsiste pas moins ; quand on a excédé le taux, c'est ordinairement sous une forme simulée, autre que les cens et rentes, comme les corvées, charges ou réserves. D'ailleurs nous avons un témoignage bien important quant au taux des rentes, c'est la déclaration formelle des membres de l'Assemblée Législative dans trois projets de loi différents, qui ont reçu le concours des votes de la majorité, quoi qu'ils aient été rejetés dans le conseil législatif ; et à cette époque, on comptait dans la chambre, des avocats éminents qu'on ne peut pas soupçonner d'avoir manqué de sincérité en cette occasion. Dans une occasion, le taux des rentes a été fixé à quatre sous ; dans une autre occasion à deux sous ; dans l'acte de 1854, trois sous sembleraient être le taux admis, puisqu'il y est dit que le surplus de l'indemnité du gouvernement ira à payer l'excédant des rentes, en sus de trois sous. Toutefois, la législature a judicieusement laissé la décision de ce point à la présente cour.

On a demandé comment il fallait entendre ces mots : *aux mêmes droits que les terres concédées dans les seigneuries ?* Nous tenons que cela veut dire que les terres devaient être concédées aux mêmes taux que les terres déjà concédées dans

la même seigneurie, et au cas qu'il n'y en eût pas, au taux des terres concédées dans les seigneuries voisines. Cette règle n'est pas nouvelle ; puisqu'elle était suivie en France, lorsque les titres originaires de concession ne se retrouvaient point. Elle était absolument nécessaire en Canada, puisque souvent les Seigneurs ne donnaient que des promesses de concession, sans qu'il fût question du taux des rentes, se réservant de donner des contrats quand les Censitaires auraient rempli les conditions d'établissement. On en trouve de nombreux exemples dans la collection des jugements et ordonnances des intendants. Il est vrai que l'on objectera que dans cette hypothèse, les Seigneurs devaient avoir eu originairement l'option du taux des rentes. Cela est vrai ; mais en France même, le cens était toujours minime et presque nominal, et en Canada, indépendamment de cet exemple, le Censitaire était suffisamment protégé contre les exactions et l'énormité des redevances, par les circonstances du pays. Quoi qu'il en soit, à l'époque de 1711, l'usage avait universellement introduit un taux minime de cens et rentes, que les Arrêts de Marly fixèrent irrévocablement.

A la page 187 du second volume des Documents Seigneuriaux, se trouve un jugement rendu entre le sieur Gourdeaux, propriétaire du fief Beaulieu, situé à l'extrémité ouest de l'Ile-d'Orléans, et le sieur Noël, son Censitaire, condamnant ce dernier à payer plusieurs années d'arrérages de cens et rentes. Ce jugement est daté du 13 avril 1845. Dans le cours de la plaidoierie, il y est fait mention d'une concession faite à Jacques Bernier, dit Jean de Paris, le 19 mars 1659, devant Audouart, notaire, à raison de dix sous par chaque arpent en superficie ; ce qui pour le temps était une redevance excessive. Cette terre était alors possédée par le sieur Noël, et Gourdeaux lui en demandait les rentes à raison de dix sous par arpent en superficie. Par le contrat de concession produit devant cette cour, il appert que la concession fut faite à raison de dix sous par arpent, sans dire que ce soit par arpent de front sur toute la profondeur. ou par arpent en superficie. Les

contrats de concession des terres voisines sont aussi produits, et il appert par iceux que les rentes, s'élévant à moins d'un sou par arpent, sont stipulées à tant par arpent de front sur la profondeur. Il est possible qu'il y ait une erreur cléricale ou une omission dans le contrat de Jean de Paris. Toutefois, Noël, dans sa plaidoierie, n'allègue point ce moyen, et admet que la vente stipulée est de dix sous par arpent en superficie ; mais il conteste la légalité de cette stipulation. Pour comprendre la question, il faut savoir que les concessions dans l'Ile-d'Orléans, sont bornées à une ligne qui traverse l'Ile par le milieu et en front au fleuve St. Laurent, soit au nord soit au sud ; en sorte que la profondeur des terres varie, suivant le plus ou moins de largeur de l'Ile. A l'endroit où se trouve la terre en question, les concessions ont environ vingt arpents de profondeur, ainsi qu'on peut le voir par un plan produit devant la cour, copié sur un plan plus étendu qui se trouve dans les Bureaux de Marine à Paris. Dans le titre originaire, la profondeur n'est point mentionnée. Noël contesta cette partie de la demande ; voici un extrait de sa défense :

« Par rapport à la terre de deux arpents venant originaire-
« ment de Jacques Bernier, dit Jean de Paris, chargée de dix
« sous par arpent en superficie, cette rente ne peut être consi-
« dérée comme une redevance, mais comme une rente ache-
« table, le roi permettant seulement de concéder les terres et
« non de les vendre, ce qui a été exécuté par le rembourse-
« ment de cette rente fait par le dit Noël au sieur Porlier, gé-
« rant pour la dame Gourdeaux, procuratrice de son mari,
« porté par un contrat du 16 juin 1717, lequel annulle un
« précédent contrat de concession, à l'exception du cens d'un
« sou par arpent. Il est bien énoncé que c'est pour la rente,
« dont la terre de Jean de Paris est chargée, que ce rembour-
« sement est fait ; laquelle terre n'a jamais été chargée d'autres
« rentes que de ces dix sous par arpent en superficie, et que
« même, par un contrat du 18 novembre 1716, il appert que
« cette terre n'est chargée que d'un sou par arpent de front.»

Par le jugement final, la demande du sieur Gourdeaux,

concernant la terre en question, fut déboutée sur le principe, il est vrai que la rente en question avait été rachetée. Cet arrêt ne prouve rien si ce n'est qu'une rente seigneuriale ne pouvait être aussi excessive ; qu'il y avait erreur dans le contrat, ou bien que c'était une rente constituée, représentant le prix d'une vente, peut-être d'un immeuble déjà mis en valeur et dont le remboursement avait été effectué ; ce qui n'aurait pu avoir lieu pour une rente seigneuriale foncière et perpétuelle. Quoi qu'il en soit, la rente seignenriale de cette terre s'est de fait trouvée réduite à un sou par arpent de front. Deux ou trois autres concessions que l'on trouve avoir été faites dans la seigneurie de Neufville, à un taux excédant deux sous, sont des terrains de très-peu d'étendue et qui semblent être des emplacements, ou encore des lots déjà mis en valeur. Toujours est-il que les Seigneurs en possession d'un nombre immense de contrats de concessions, n'en ont point produit pour multiplier les exceptions de ce genre.

Nous avons déjà dit que nous étions d'opinion que depuis la cession du pays, les tribunaux avaient juridiction pour faire mettre à exécution les Arrêts de Marly. L'acte de judicature de la 34e Geo. III, chap. 6, sect. 8, confère à la cour du banc du roi tous les pouvoirs et juridiction qui appartenaient avant 1759, aux cours de prévôté, justice royale, intendant au conseil supérieur. Il faut se rappeler que les tribunaux français exerçaient des pouvoirs bien plus étendus que les cours en Angleterre et qu'il leur était assigné bien souvent des pouvoirs administratifs. Il semble que la mise à exécution des Arrêts de Marly était plutôt du ressort du pouvoir judiciaire que du pouvoir administratif, et que par un jugement les cours pouvaient octroyer un titre aux Censitaires sur le refus du Seigneur, et même déclarer que les rentes seraient payées au domaine de la couronne ; c'était aussi l'opinion des commissaires sur la tenure seigneuriale, telle qu'énoncée dans leur rapport, mais il constate le fait que les cours de justice ont toujours refusé d'exercer ces pouvoirs.

Si les cours de justice n'ont point eu de juridiction, la posi-

tion du Censitaire n'en est que meilleure, car alors il était sans tribunal pour se faire rendre justice ; même en maintenant la compétence de nos tribunaux, nous arrivons au même résultat si nous établissons, ainsi qu'il est facile de le faire, que les juges se sont constamment déclarés incompétents. Cette question sera traitée plus amplement dans la réplique aux avocats des Seigneurs, lorsqu'ils auront énoncé les opinions qu'ils entretiennent sur ce point et soumis à la cour leurs prétentions à cet égard. Nous nous contenterons d'énoncer ici, que nous tenons que les Arrêts de Marly étaient des lois d'ordre public, auxquelles il n'était point permis de déroger dans les transactions privées.

Il est vrai que l'on a fait une difficulté de ce que le pouvoir de concéder était conféré au gouverneur et à l'intendant conjointement ; mais il faut se rappeler que l'intendant avait seul juridiction, pour juger de toutes les difficultés qui s'élèvaient entre les Seigneurs et les Censitaires, et que de fait, il exerçait presque toujours seul, les pouvoirs qui lui étaient confiés conjointement avec le gouverneur.

Avant de quitter ce sujet nous dirons un mot de deux causes, qui se trouvent dans le second volume des Décisions des Tribunaux du Bas-Canada ; ce sont les causes de Martel et Langlois, et Dubois *vs.* Caldwell. Dans la première cause, l'un des motifs du jugement, qui a donné gain de cause aux Seigneurs relativement à la quotité des cens et rentes, formellement énoncé par M. le juge Meredith, est que les cours actuelles, n'ont point juridiction pour exercer les pouvoirs des gouverneurs et intendants ; la même opinion est aussi énoncée par le juge Sewell dans la seconde cause, quoique le motif principal du jugement soit que le Seigneur n'avait pas été régulièrement mis en demeure de procéder.

De ce qui précède, il résulte clairement que les Seigneuries ont été données sous l'obligation absolue de les concéder à un taux minime de cens et rentes, réglé d'abord par l'usage et irrévocablement fixé par les Arrêts de Marly ; que cet usage et ces arrêts ont été strictement observés jusqu'à une époque re-

lativement peu éloignée ; que, quand on y a contrevenu, le Censitaire s'est trouvé sans recours pour faire réprimer les abus, et s'est vu contraint ou d'accepter des conditions exorbitantes, ou de renoncer à son légitime patrimoine et se condamner à l'exil. Il est à regretter que la législature ait permis que cet abus ait subsisté si longtemps, puisque tous, Seigneurs et Censitaires, en doivent souffrir considérablement. Il y a des acquéreurs de fiefs qui allèguent sans doute avec une sorte de raison, qu'ils ont acheté de bonne foi, à des prix proportionnés au revenu provenant de cens et rentes élevés ; mais c'est là une question du ressort de la législature et non des tribunaux ; ce que nous demandons à la cour, c'est de déclarer quelle a été et quelle est actuellement la loi du pays sur le sujet que nous venons de traiter, sans s'occuper des conséquences de cette décision, en se persuadant que, quelque tort qu'il en advienne, la législature devra venir au secours des intérêts lésés.

Ici se termine le résumé de la plaidoierie de M. Angers sur cette première partie du sujet. Pour de plus amples détails sur la même matière, nous renvoyons au mémoire de M. Loranger, contenant un résumé de son premier discours, faisant suite à ce qui précède. Dans le chapitre qui suit, nous donnons un résumé de la plaidoierie de M. Angers sur la question de la banalité, et de la propriété des eaux courantes.

---

VIII.

# MÉMOIRE

*Contenant un résumé de la Plaidoirie de* M. Angers, *à l'appui des propositions soumises à la Cour par le procureur-général.*

## SECONDE PARTIE.

Du Droit de Banalité en Canada ; du privilège exclusif de bâtir des moulins à farine.—De la propriété des rivières navigables, et des rivières non navigables ou eaux courantes.

### § I.

Nous classons ici sous un même titre, la question de banalité et la question des eaux, non qu'elles ne soient point susceptibles d'être traitées séparément, et qu'elles ne doivent être décidées d'après des principes distincts, mais parce que les feudistes, dont nous avons à combattre les opinions, confondent souvent ces deux droits ensemble, et leur attribuent une origine commune.

Les points principaux que présente ce sujet, se trouvent compris dans les questions soumises à la cour par le Procureur-Général, depuis la 26e jusqu'à la 38e inclusivement ; nous y renvoyons d'abord, parce qu'elles contiennent l'énoncé des principes que nous nous proposons de soutenir. On y trouve les propositions suivantes : que les rivières navigables ne sont point susceptibles de propriété et restent toujours dans le domaine public ; que les rivières non navigables appartiennent au propriétaire riverain, qu'il soit Seigneur ou Censitaire, c'est-à-dire à celui qui a le domaine utile du fonds que le cours d'eau baigne ou traverse ; que l'eau elle-même, il est vrai, n'appartient proprement à personne ; mais que l'usage qu'en peut faire le riverain, lorsqu'elle passe sur son fonds, est néanmoins une sorte de propriété modifiée, et dont il peut jouir,

sans préjudice au fonds inférieur. Quoique les feudistes attribuent d'ordinaire, une origine commune au droit de banalité et à la propriété des eaux, en tant qu'ils les considèrent comme des droits de justice, et qu'ils confondent souvent les uns et les autres de ces droits, néanmoins nous essaierons autant que possible, de traiter ces deux sujets séparément, et nous parlerons d'abord du droit de banalité.

On sait que, lors de la réformation de la Coutume de Paris, le droit de banalité fut supprimé comme droit seigneurial, et que par l'article 71 de cette Coutume, la banalité conventionnelle, fondée sur titres, fut seule reconnue. Cet article est dans les termes suivants :

« Nul Seigneur ne peut contraindre ses sujets d'aller au four ou moulin qu'il prétend banal, faire corvées, s'il n'en a titre valable, ou aveu et dénombrement ancien ; et n'est réputé titre valable, s'il n'est auparavant vingt cinq ans.»

Les vingt cinq ans dont il est question ici, sont les vingt cinq ans antérieurs à la réformation de la Coutume. Dans quelques Coutumes de la France, comme dans celles d'Anjou et Maine, de Normandie, de Bretagne et deux ou trois autres, la banalité était une servitude établie par la loi, regardée quelquefois comme un droit de justice, et quelquefois comme un droit de fief. Cette banalité est désignée dans les feudistes, sous le nom de « banalité coutumière, banalité justicière.» C'est cette servitude odieuse qu'on fit disparaître de la Coutume de Paris. Voyons d'abord ce que dit M. Championnière, en son Traité de la Propriété des Eaux courantes, à la page 552 et suivantes : « Les banalités furent peut-être l'abus le plus « terrible et le plus général du droit de commandement exercé « par les justiciers. Ces actes odieux du pouvoir seigneurial, « consistaient essentiellement dans la violation du droit de pro- « priété. Défense au possesseur de chasser sur ses terres, de « pêcher dans ses eaux, de moudre à son moulin, de cuire à « son four, de faire son vin, son huile, son cidre à son pres- « soir ; par suite, droit exclusif pour le Seigneur à toutes ces « jouissances, et nécessité pour l'homme coutumier d'en ac-

« croître les profits par son usage. L'histoire des temps « anciens et des plus exécrables tyrannies n'offre rien de sem- « blable ; cette catégorie d'oppressions ne peut évidemment « s'appliquer qu'à l'homme libre, au possesseur, et en viola- « tions de ses droits ; elle n'a manifestement pour cause que « l'abus du pouvoir, dans l'intérêt privé de celui qui le commet, « sans titre, sans prétexte, sans apparence d'utilité publique « ou de légitimité..... toutes les anciennes coutumes qui ré- « gissent cette matière, supposent au possesseur d'une banalité, « la qualité de justicier haut ou bas, et les jurisconsultes an- « térieurs au dix septième-siècle, tels que Bouteillier, Chopin, « Coquille, Bacquet, Dumoulin n'hésitent pas à en faire un « droit de justice. Mais, vers la fin du seizième siècle, les « opinions subirent de grands changements ; la puissance jus- « ticière avait éprouvé de telles altérations que l'origine même « de ses prérogations était oubliée. Le véritable caractère des « banalités était perdu de vue ; les feudistes les plus habiles « en ignoraient l'histoire ; tout le souvenir qu'on en gardait alors, « c'est que ces droits étaient le fruit d'une odieuse oppression, « et que si la force de la coutume avait dû les maintenir, il « était d'une juste réparation, de les restreindre partout où il « n'était pas possible de les supprimer. Brodeau sur l'article « 71 de la Coutume de Paris, rappelait cette opinion générale « et la donnait pour cause à cet article introductif d'un droit « nouveau et ainsi conçu :

« Nul Seigneur ne peut contraindre ses sujets d'aller au four « ou moulin qu'il prétend banal, s'il n'en a titre valable, ou « aveu et dénombrement ancien ; et n'est réputé titre valable, « s'il n'est auparavant vingt cinq ans.»

« Cette disposition anéantissait manifestement la banalité du « four et du moulin, comme droit de justice. Aussi le succes- « seur du fier baron qui le premier ressentit les effets de la « puissance royale, le duc de Montmorency, protesta-t-il, « malgré l'article introduit « d'en user comme auparavant,» « protestation qui n'eut d'autre résultat que son insertion en « procès-verbal.

« En retranchant les banalités des droits de justice, la cou-

« tnme nouvelle n'en faisait point un droit de fief ; c'est ce « qui fit enseigner aux commentateurs : « que dans la Coutume « de Paris, ce droit n'est point féodal ni seigneurial, c'est un « droit extraordinaire et contre le droit commun ; c'est pour- « quoi non seulement il faut un titre, mais aussi une posses- « sion paisible..... d'où il s'ensuit qu'un Seigneur ne le peut « pas acquérir par prescription, mais il le peut perdre par une « non-jouissance.»

« Il était donc vrai de dire que, sous la Coutume de Paris, « les véritables banalités avaient disparu ; la loi commune « n'en reconnaissait point ; cet odieux reste de la domination « seigneuriale ne pouvait subsister que dénaturé et sous l'ap- « parence d'une convention ; encore fallut-il que le titre de « cette convention fût exempt de tout soupçon de violence ; la « coutume considérait comme entaché de vice, et en consé- « quence comme nul et non avenu, tout titre passé dans les « vingt-cinq ans qui précédèrent la réforme, c'est-à-dire pen- « dant les guerres civiles et les troubles qui commencèrent en « 1559. La coutume parlait comme les ordonnances, en « constatant l'abus général que les Seigneurs avaient fait à « cette époque de leur pouvoir, et en frappant de présomption « frauduleuse et de nullité, tous les actes qu'ils avaient alors « passés avec leurs sujets.»

« La destruction des banalités, constatée par la Coutume de « Paris, avait suivi la même marche presque partout. Dans « la plupart des localités, ces droits seigneuriaux furent en- « tièrement supprimés. « C'est une servitude, dit Brillon, « v° Banalité, si peu favorable qu'à peine est-elle admise par « trente coutumes, de près de trois cents que nous avons ré- « digées.» Parmi celles qui la maintiennent ou la supposent, « les unes suivent le principe de la Coutume de Paris, et ne « l'admettent que comme un contrat librement consenti par « tous ceux qui s'y trouvent assujettis ; les autres la considè- « rent comme un droit de fief ; d'autres comme un droit de « justice. Dans les premières, il est évident que les banalités « véritables avaient complètement cessé d'exister et n'étaient « plus reconnues.»

Il ne pouvait donc y avoir en Canada, avant l'arrêt du 4 juin 1686, qu'un droit de banalité conventionnelle dont l'étendue était réglée par les termes mêmes du contrat ; et en effet, si nous examinons les plus anciens titres de concession en censive, nous y voyons que les Seigneurs ont pris soin d'ordinaire d'imposer au censitaire, l'obligation de porter moudre ses grains au moulin seigneurial. Cette clause se trouve dans les premières concessions de Beauport, de Neufville, de Maure, etc., et se répète dans presque toutes les concessions subséquentes. Les actes, cotés nos 9, 10, 14 et 16 produits devant cette cour, contiennent cette clause. Donc jusqu'à 1686, le titre seul règle les droits et devoirs des Seigneurs et Censitaires en matière de banalité ; mais de l'obligation de porter moudre les grains au moulin seigneurial, il serait absurde de conclure au privilège exclusif de bâtir moulins, au droit d'interdire l'usage des eaux courantes et à toutes les autres usurpations odieuses, attributs naturels de la banalité justicière ou coutumière. Dans toutes les obligations qui reposent sur les contrats, les droits respectifs des parties se règlent strictement d'après les termes de la stipulation, et en matière de servitude surtout, ces termes ne reçoivent jamais d'extension. Par l'Arrêt du Roi du 4 juin 1686, un droit de banalité particulier au Canada, nous paraît avoir été introduit : en règlant la banalité, cet arrêt est, suivant nous, le titre sur lequel elle repose depuis cette époque, et ce titre nous paraît s'étendre à toutes les terres d'une seigneurie dont le propriétaire, en obéissance aux dispositions de l'arrêt, aurait construit un moulin.

Il y avait eu antérieurement une ordonnance sur le sujet, rendue par M. de Lauzon en 1652 : il paraît qu'elle n'avait pour objet que la fixation du taux des moutures ; elle n'a pu être trouvée ni dans les archives de Québec, ni dans celles de Paris ; mais il en est fait mention dans un Arrêt du Conseil Supérieur du 28 mars 1667, au sujet des meuniers. Cet arrêt porte :

« Sur ce qui a été représenté par le Procureur-Général, qu'il « se commet plusieurs abus par les meuniers de ce pays en la

« mouture des grains, et que pour y rémédier, il serait à pro-
« pos de réitérer l'ordonnance faite en 1652, par défunt M. de
« Lauzon, ci-devant Gouverneur de ce pays :

« Vu la dite ordonnance, le conseil, faisant droit, a ordon-
« né et ordonne qu'elle sortira plein et entier effet, sauf à
« y augmenter à l'avenir, si le cas y échet, et que les dédom-
« magements des propriétaires, portant moudre des grains aux
« moulins, seront pris sur les maîtres des dits moulins, sauf
« à eux de les répéter sur les gages de leurs valets meuniers.»

Une autre ordonnance du 1er juillet 1675, a servi de texte à beaucoup de commentaires, et a été même considérée comme étant l'acte introductif de la banalité en Canada. Nous ne croyons point que cette ordonnance ait une signification aussi étendue ; elle paraît plutôt avoir uniquement trait à la banalité conventionnelle, reposant sur les titres. Cette ordonnance du premier juillet, fut provoquée par une contestation survenue entre le meunier de Dombourg et celui de Maure. Le Seigneur de Dombourg avait un moulin à vent, qu'il prétendait moulin banal, tandis que celui du Seigneur de Maure était mu par l'eau. Le meunier de ce dernier prétendait qu'un moulin à vent ne pouvait être moulin banal, et voulait en conséquence, s'attribuer le droit de chasser sur le territoire de son voisin. L'ordonnance le déclara mal fondé dans sa prétention. Il n'y avait donc là qu'une décision particulière, rendue dans une contestation soulevée entre deux meuniers ; et loin qu'on puisse en inférer l'existence d'une banalité universelle, les termes même démontrent qu'on ne reconnaissait alors qu'un droit de banalité conventionnelle, puisqu'on y lit : « Les moulins, soit à eau, soit à vent, que les Seigneurs auront bâtis ou feront bâtir à l'avenir sur leurs seigneuries, seront banaux, et ce faisant, leurs tenanciers *qui se seront obligés par les titres de concession qu'ils auront pris de leurs terres*, seront tenus d'y porter moudre leurs grains.» Il en résulte que les moulins à vent, aussi bien que les moulins mus par l'eau, peuvent être moulins banaux, ce qui fut confirmé par une déclaration subséquente du Roi ; mais dans l'un comme dans l'autre cas, c'était toujours la banalité conventionnelle dont il s'agissait. Si

elle est devenue par la suite générale, c'est que la clause qui la stipulait, a fini par être universellement adoptée, ou bien encore, c'est que l'arrêt du 4 juin 1686, l'a étendue à tous les Censitaires. Cet arrêt est, dans notre opinion, l'acte législatif le plus important qui ait rapport au droit de banalité.

Voici les termes dans lesquels il s'exprime :

« Le Roi ayant été informé que la plupart des Seigneurs, qui « possèdent des fiefs dans son pays de la Nouvelle-France, né- « gligent de bâtir des moulins banaux, nécessaires pour la sub- « sistance des habitants du dit pays, et voulant pourvoir à un « défaut si préjudiciable à l'entretien de la colonie, Sa Majesté, « étant en son conseil, a ordonné et ordonne que tous Sei- « gneurs, qui possèdent des fiefs dans l'étendue du dit pays de « la Nouvelle-France, seront tenus d'y faire construire des « moulins banaux dans le temps d'une année, après la publica- « tion du présent arrêt, et le dit temps passé, faute par eux d'y « avoir satisfait, permet, Sa Majesté, à tous particuliers de quel- « que qualité et condition qu'ils soient, de bâtir les dits mou- « lins, leur en attribuant à cette fin le droit de banalité ; fai- « sant défenses à toutes personnes de les y troubler.»

Pour bien comprendre cet arrêt, il est nécessaire de connaître les circonstances qui l'ont précédé, et les causes qui ont pu y donner lieu. La clause établissant la servitude de la banalité, ayant été universellement introduite dans les contrats, eut pour effet nécessaire d'empêcher toutes autres personnes que les Seigneurs, de construire des moulins à farine ; et comme les Seigneurs, ainsi que le comporte le motivé de l'arrêt, négligeaient de bâtir des moulins nécessaires pour les besoins des habitants, il en résulta que la convention primitive, qui avait pour objet le bien général, finit par tourner à son détriment. En effet, personne n'aurait osé risquer un capital dans une entreprise de moulin, quand le Seigneur pouvait venir réclamer un droit qui lui était reconnu par ses titres. Dans cet état de choses, il devint donc nécessaire que l'autorité royale intervint et imposât aux Seigneurs, sous une forte peine, l'obligation de remplir la condition sous laquelle les Censitaires

avaient stipulé la banalité, savoir, celle de leur fournir de moulins. Cet arrêt fait ressortir de la manière la plus claire, le caractère conventionnel de la banalité introduite en ce pays. En effet, si cette banalité eût été la banalité coutumière, telle qu'elle existait dans plusieurs provinces de la France, comment le Roi aurait-il pu se plaindre que les Seigneurs du Canada négligeassent de bâtir des moulins et de remplir les engagements pris par eux envers leurs Censitaires ? La banalité coutumière n'impose au Seigneur aucune obligation ; elle ne lie que le Censitaire ; et il eût été ridicule, dans ce cas, de la part du Roi, de se plaindre que les Seigneurs ne fissent point ce que rien ne les obligeait de faire. D'ailleurs, la banalité, en tant que droit de fief, n'aurait jamais pu être attribuée au Censitaire, dans le cas où le Seigneur aurait manqué de se conformer aux injonctions de l'arrêt.

On a élevé la question de savoir si l'arrêt de 1686, est introductif d'un droit nouveau, ou s'il n'a été rendu que dans le but de réprimer des abus préjudiciables à l'avancement du pays. Nous n'hésitons pas à dire que cet arrêt n'a apporté aucun changement dans les relations existant entre le Seigneur et son Censitaire, au sujet de la banalité, c'est simplement un remède que l'on voulait apporter à un mal : le Seigneur est tenu de bâtir dans l'année, et faute par lui de le faire, tout particulier peut le faire à sa place et acquiert en conséquence le droit de banalité. Cet arrêt a donc laissé exister la banalité telle qu'elle était avant 1686. Il n'a pu avoir pour effet que d'imposer à l'universalité des Seigneurs, l'obligation de bâtir des moulins banaux, et de rendre en conséquence applicable à l'universalité des Censitaires, l'obligation de porter moudre à ces moulins. Ainsi l'arrêt s'est bâsé sur un contrat antérieur intervenu entre le Seigneur et le Censitaire, et il est venu donner la sanction de la loi à la convention qu'on y avait stipulée : cet arrêt a donc confirmé tous les anciens titres et étendu le droit de banalité aux seigneuries, où la convention ne l'avait pas encore introduit.

L'Interprétation que nous donnons à l'arrêt du 4 juin 1686,

a déjà rencontré l'opinion de jurisconsultes distingués, entre lesquels on peut citer M. le juge Sewell. Son opinion fut énoncée dans la cause de Fleming vs. le Séminaire de Montréal, et elle est citée par M. le juge Day, dans son jugement sur la cause de Monk vs. Morris. Voici cette opinion, telle qu'on la trouve rapportée dans le 3e vol. des Décisions des Tribunaux du Bas-Canada, page 36 :

« Quant au droit de banalité, l'article 71 de la Coutume de « Paris, fait voir que le Seigneur ne peut le réclamer sans être « muni d'un titre qui le lui accorde. En France, ce droit « était fondé sur le dit article ; en Canada sur l'arrêt de 1686... : « l'arrêt a changé la jurisprudence établie par la Coutume ; « mais comment ? En substituant un titre pour un autre.»

Il est évident que l'opinion du juge Sewell était, que l'arrêt de 1686 équivalait à un titre, ou plutôt qu'il était le titre même, en vertu duquel, les Seigneurs en Canada pouvaient réclamer le droit de banalité. D'autres jurisconsultes, il est vrai, tiennent encore que, nonobstant l'arrêt de 1686, les Seigneurs ont besoin en outre d'un titre particulier de la part de chacun de leurs Censitaires, pour les contraindre au droit de banalité. Il semble pourtant que la jurisprudence du pays a considéré cet arrêt, comme soumettant tous les Censitaires à l'obligation de porter moudre leurs grains au moulin banal.

Un fait historique, qu'il n'est peut être pas hors de propos de mentionner, est que l'arrêt du 4 juin 1686, ne fut publié dans les juridictions du pays, qu'en 1707. Il faut croire que les fonctionnaires, chargés d'en faire exécuter la publication, étant eux-mêmes propriétaires de fiefs, se refusèrent à le faire publier, parce qu'ils ne trouvèrent pas qu'un délai suffisant leur eût été accordé pour en remplir les prescriptions. Cette circonstance de la non publication de l'arrêt de 1686, entraîna plus tard la décision d'un procès, soulevé dans la seigneurie de Lauzon.

On voit, dans la correspondance de l'intendant Raudot, qu'après avoir parlé de la négligence que les Seigneurs apportaient à construire leurs moulins, il suggèra qu'un délai d'une autre

année leur fût accordé, et de fait, en pratique, on voit que des délais ultérieurs d'un an et de deux ans, furent accordés à des Seigneurs, pour construire moulins.

Examinons maintenant les distinctions à faire entre les diverses sortes de banalités, savoir : la conventionnelle et la coutumière ou justicière. La banalité coutumière, existant indépendamment de la convention, n'a de limites que celles reconnues par l'usage, or dans les Coutumes du Maine, d'Anjou et autres, où la banalité existe de plein droit, l'usage a attribué aux propriétaires de fiefs, le droit de contraindre les Censitaires d'aller moudre au moulin banal ; le privilège exclusif de construire moulins ; le privilége plus exorbitant encore de demander la démolition de ceux qu'on construirait dans l'étendue de la seigneurie, et enfin celui d'empêcher les meuniers voisins de chasser dans le territoire du Seigneur. Telle est l'opinion de Pocquet de Livonière, en son Traité des Fiefs, page 608, écrivant sous l'influence des usages reçus dans la Coutume du Maine, qui était la sienne.

Il n'en est pas ainsi de la banalité conventionnelle, sous l'empire de la Coutume de Paris. C'est une servitude qui n'a rien de féodal, qui, comme toutes les servitudes, suivant l'article 141 de la coutume, ne peut exister sans un titre et ne peut être interprétée que d'après les stipulations contenues dans tel titre. D'après les principes du droit, elle se prescrira par le non usage de trente ans ; elle se purgera par décret ; elle n'existera en Canada qu'à la condition qu'un moulin ait été construit, car le titre l'exige ainsi. Elle n'attribuera point au Seigneur la propriété des eaux, elle ne reconnaîtra point de rivières banales ou seigneuriales ; elle n'attribuera point au propriétaire de fief, le droit exclusif de bâtir moulin, et celui d'en interdire la construction à tous autres, car il n'est point question de tout cela dans le titre qui la constitue. Le droit de propriété du Censitaire ne saurait être limité, en donnant une étendue exorbitante à l'obligation qu'il a contractée, celle de porter les grains nécessaires pour le soutien de sa famille, au moulin que le Seigneur lui construira. Il aura donc droit

de jouir de sa propriété sans restriction, d'exploiter les eaux qui y coulent, et d'y construire des manufactures, pourvu qu'il remplisse l'obligation mentionnée plus haut.

On ne saurait regarder l'arrêt de 1686, comme étant une abrogation de l'article 71 de la Coutume de Paris, et comme étant l'introduction dans cette coutume d'un nouvel article. Un acte de législation, comme cet article 71, qui avait pour objet d'abolir l'une des usurpations les plus odieuses du droit féodal, la banalité, et de procurer un affranchissement hautement réclamé par les populations, ne peut être abrogé que par une loi expresse et positive et ne saurait l'être par implication. Nous répétons donc que cet arrêt de 1686 n'est autre que le titre exigé par la coutume. Ce titre, en Canada, est et devait être différent de ce qu'il eût été en France, même sous le régime de la Coutume de Paris, à cause des circonstances différentes du pays, que nous avons déjà si souvent indiquées. En France, d'anciens commentateurs, comme Brodeau et autres, des feudistes, comme Pacquet de Livonière, écrivant sous la Coutume du Maine, des défenseurs des droits seigneuriaux, s'inspirant des principes reçus dans les coutumes qui admettent la banalité, ont appliqué les règles de la banalité justicière à la banalité conventionnelle de la Coutume de Paris. C'est évidemment une erreur, à moins que les titres, sur lesquels reposait la banalité conventionnelle, n'accordassent aux Seigneurs tous les privilèges de la banalité coutumière ; c'est ce qu'il faudrait voir, mais nous n'avons point ces titres ; au contraire, nous avons celui des Seigneurs du Canada, et nous avons déjà dit comment il doit être interprété.

C'est une distinction importante à faire, pour ce qui regarde le montant de l'indemnité due au Seigneur, pour la suppression de son droit de banalité. Nous sommes prêts à admettre que le Seigneur a droit à une indemnité, pour la diminution qu'il éprouvera dans le revenu de son moulin, lorsqu'il sera privé du droit de contraindre ses Censitaires d'y apporter moudre leurs grains. Ce sera une estimation assez difficile à faire, et dont la valeur dépendra de bien des circonstances : de la

puissance du pouvoir d'eau qui fait mouvoir le moulin, de la proximité des moulins voisins, et de leur plus ou moins de capacité, de l'avantage du site pour la conversion en farine des blés destinés au commerce, et de bien d'autres circonstances encore. Mais les Seigneurs ne bornent pas là leurs prétentions ; ils réclament en outre une indemnité pour leur prétendu droit exclusif de bâtir moulins et d'exploiter les pouvoirs d'eau. C'est cette prétention que nous nous attachons surtout à combattre ; elle ne trouve son origine ni dans la coutume, ni dans la convention, ni dans l'arrêt de 1686. C'est une usurpation de fraîche date dont on ne trouve aucune trace dans l'ancienne jurisprudence du pays.

Les seules contestations dont les cours de justice ont eu à s'occuper avant la cession du pays, en matière de banalité, ont trait à des difficultés survenues entre Seigneur et Seigneur, se disputant le droit de banalité, ou entre Seigneur et Censitaire, quand ce dernier prétendait le moulin insuffisant, et voulait se faire attribuer à lui-même le droit de banalité, aux termes de l'arrêt. On ne trouvera nulle part avant 1759, que les cours de justice aient maintenu les Seigneurs dans leur prétention d'interdire aux particuliers le droit de construire des usines, ou manufactures sur leur propre fonds ; au contraire on sait que, dans toute l'étendue du pays, les habitants ont été en possession de l'usage des cours d'eau traversant leurs terres, et y ont constamment construit des scieries et autres moulins de toute espèce.

Nous allons maintenant examiner les principales décisions, relatives à des questions de banalité, rendues sous l'ancien gouvernement.

La première est du 28 mars 1667, page 36 du 2e vol. des Edits et Ordonnances ; elle prouve que l'arrêt de 1686 n'a fait que régler la banalité conventionnelle existant antérieurement, puisque déjà elle reposait sur la convention dès la date du premier arrêt.

A la page 39 du même volume, se trouve un autre arrêt du Conseil Supérieur, ayant aussi pour objet de fixer le taux des moutures. Cet arrêt est du 20 juin 1667.

A la page 139, on trouve une défense faite par le Conseil Supérieur à la Dame de la Forêt, de faire tourner son moulin dans le comté de Saint-Laurent. La date de cet arrêt est du 16 août 1706. C'est là l'autorité sur laquelle on s'appuie d'ordinaire, lorsqu'il s'agit du droit des Seigneurs d'empêcher la construction de moulins et de manufactures dans leurs seigneuries, mais ce cas n'a pas d'application, parce que la décision est entre deux Seigneurs, propriétaires de fiefs, qui se disputaient le droit de banalité pour un certain territoire.

La décision n'est pas que les Seigneurs ont le droit d'empêcher la construction de moulins; mais qu'un Seigneur avait droit de banalité dans un certain endroit, tandis que l'autre ne l'avait pas, et que par conséquent ce dernier ne pouvait pas, par sa compétition, venir causer préjudice au vrai propriétaire. Il paraît que madame de la Forêt possédait, en dehors de sa seigneurie, un moulin qui servait à moudre le grain de ses Censitaires ; son fief ayant été vendu, et l'acheteur n'ayant pas de moulin dans la seigneurie, madame de la Forêt continua à moudre le grain des Censitaires du nouveau Seigneur ; celui-ci prétendit avoir acheté le droit de banalité en même temps que le fief, et demanda à faire fermer le moulin de St. Pierre, Le jugement donna la décision de cette question, et l'on n'en doit point inférer que tous les propriétaires de fiefs ont le droit de faire démolir les moulins, construits dans les limites de ces fiefs. Ce serait là une induction absurde, puisque dans le cas dont il s'agit, le moulin était en dehors des limites du fief. En effet, il n'y aurait rien de plus absurde que de prétendre qu'ayant le droit de banalité dans certaines limites, on aurait pu faire fermer tous les moulins en dehors de ces limites.

A la page 142, nous voyons qu'il est donné permission à madame de la Forêt, de faire tourner le moulin en question, jusqu'à ce que l'acquéreur eût bâti un moulin, sur la requête qui en avait été faite par les habitans du fief.

Un autre arrêt que l'on donne généralement comme preuve, du droit qu'ont les Seigneurs de faire démolir les moulins, est celui du 20 décembre 1706 ; mais dans ce cas encore, les pro-

cédures avaient lieu entre deux Seigneurs, dont l'un était propriétaire d'arrière-fief. Ce dernier bâtit un moulin pour exercer le droit de banalité dans les limites de l'arrière-fief, et le Seigneur dominant obtint jugement déclarant qu'il n'avait pas droit à la banalité, et le fit condamner à fermer son moulin. Il était, à la vérité, inutile de l'ouvrir, puisqu'il avait été construit, comme la cour le déclara, dans le but spécial de frauder les droits d'autrui. Ce jugement ne va donc nullement à décider la question de savoir, si le Seigneur a droit d'empêcher la construction de manufactures sur les rivières dans sa seigneurie.

A la page 209 du second volume des Edits et Ordonnances, nous trouvons un autre arrêt du 1er octobre 1742, qui n'a évidemment d'autre but que la visite d'un moulin, afin de s'assurer si les dispositions de l'arrêt de 1686, étaient fidèlement mises à effet. Il paraîtrait que ce fait vient à l'appui de l'opinion que les Seigneurs avaient par l'arrêt de 1686, acquis un titre à l'encontre de tous les habitans, indépendamment de titres particuliers pour chaque cas.

A la page 340, du 2d vol. des Edits et Ordonnances, on trouve une ordonnance du 22 juillet 1730, contre les habitants de la seigneurie de Sorel, leur defendant de porter leurs blés ailleurs qu'au moulin de leur Seigneuresse, madame de Ramzay.

A la page 364 du 2d vol. des Edits et Ordonnances, on trouve un jugement du 10 mars 1734, rendu par l'intendant Hocquart, qui accorde un délai de deux ans à la veuve Poisson, pour construire un moulin banal. Si la banalité eût été coutumière, et que la banalité conventionnelle de la Coutume de Paris eût cessé d'exister, nous ne comprenons pas comment des Censitaires eussent pu venir devant le Conseil Supérieur, le prier d'ordonner à leur Seigneur d'ériger un moulin ; car dans les coutumes, où la banalité existait indépendamment de la convention, le Censitaire était obligé d'aller au monlin du Seigneur, s'il en avait un ; mais elles n'obligeaient nullement le Seigneur d'avoir un moulin. Nous répétons donc de nou-

veau que notre banalité est conventionnelle et non pas coutumière ou justicière.

Nous citerons maintenant l'ordonnance qui se trouve à la page 427 du 2d vol. des Edits et Ordonnances, du 14 juin 1707 ; en voici la teneur : « Tous les habitants de la seigneu-« rie des Mille-Iles, autrement nommée Terrebonne, ayant « fait venir par devant nous le sieur Dupré, propriétaire de la « dite seigneurie, pour être condamné à leur construire un « moulin, si mieux n'aime consentir qu'ils en construisent un à « leurs dépens, qu'ils soient déchargés du droit de banalité et « qu'il leur soit permis de l'élever à leur profit, et ce, « suivant l'Arrêt du Conseil d'Etat du quatrième juin « 1686 ; le dit sieur Dupré leur a déclaré, que quoiqu'il pût « demander un an de temps, du jour de la publication du dit « arrêt, que néanmoins il se départ de son droit, et consent « que les dits habitants fassent construire présentement le dit « moulin, et par là qu'ils soient déchargés du droit de banalité ; « de quoi, les dits habitants nous ayant demandé acte, vu le « dit Arrêt du Conseil d'Etat du dit jour 4e juin 1686, publié « le 23e janvier 1700 ;

« Nous donnons acte aux dits habitants du consentement du « sieur Dupré, et, en conséquence, leur permettons de con-« struire un moulin dans tel endroit de la dite seigneurie qu'ils « jugeront à propos, moyennant quoi ils demeureront décharg-« gés à perpétuité du droit de banalité, et permis à eux de « l'aliéner à leur profit.»

Il est à remarquer que cet arrêt est rendu conformément à celui de 1686, qui n'était publié que depuis un an, et que le Seigneur prétendit qu'il pouvait demander un an de temps depuis la publication de l'arrêt, ce dont il ne voulut point se prévaloir. On trouve à la page 452, une autre preuve du caractère conventionnel du droit dont il s'agit ; c'est un jugement condamnant les habitants de la seigneurie de Champlain, de porter moudre leur grain au moulin seigneurial ; ce jugement est du 27 mai 1716, et est comme suit : « Sur les « plaintes qui nous ont été faites par madame de Cabanac, que

« plusieurs habitants de la seigneurie de Champlain, refusent « de porter au moulin de la dite seigneurie leurs grains « moudre, quoiqu'ils y soient obligés par leurs contrats, nous « demandant qu'il nous plaise y condamner les dits habitants, « et de payer la mouture des grains qu'ils consomment pour la « subsistance de leurs familles, lesquels ils auront fait moudre « à d'autres moulins que celui de la dite seigneurie, et en telle « amende qu'il nous plaira ordonner ; à quoi ayant égard : « Nous condamnons les dits habitants de porter au moulin de « la dite seigneurie, les grains qu'ils consomment pour la sub- « sistance de leurs familles, à peine de dix livres d'amende, « applicable à la paroisse de la dite seigneurie, et de payer à la « dite dame de Cabanac, la mouture des grains qu'ils auront fait « moudre à d'autres moulins.»

Voici donc, ici, que l'intendant Bégon déclare dans le motivé de son jugement, qui condamne les Censitaires à porter moudre leurs grains au moulin seigneurial, comme ils y étaient obligés par leurs contrats.

A la page 466 du même volume, je vois que Bégon, le 20 septembre 1721, à la requête du sieur Levrard, Seigneur de St. Pierre, réunit au domaine de ce Seigneur, un morceau de terre sur lequel était construit le moulin banal, à la charge de concéder au Censitaire un autre morceau de terre, en tel lieu que celui-ci le voudrait choisir. Cet acte n'est rien moins qu'une expropriation dans l'intérêt public ; le moulin était bâti sur la terre de ce Censitaire, et il était de l'intérêt de la communauté des habitants qu'il fût là. Ceci est tout à fait conforme au caractère de notre banalité, qui n'a pas pour but d'opprimer les Censitaires, mais de leur offrir un avantage. Il est aussi évident que M. Levrard ne se croyait pas propriétaire du pouvoir d'eau qui faisait mouvoir son moulin, puisqu'il pense nécessaire de donner pour raison de prendre la terre de ce Censitaire, que c'était la seule place dans la seigneurie où l'on pût bâtir un moulin. Voici les termes dans lesquels il décrit cette circonstance : « Cette terre se trouve directe- « ment sur le ruisseau duquel il a été obligé de se servir pour

« bâtir un moulin à l'eau, n'ayant pu trouver d'autre lieu dans « toute l'étendue de sa seigneurie, lequel ruisseau se trouve « composé de plusieurs sources, lesquelles infailliblement ta- « riraient si l'on permettait de faire aucun désert sur cette « terre. » De l'autre côté, celui dont on voulait prendre la terre, déclara n'entendre faire aucune contestation, et que, « comme il croyait le bien public préférable à celui du particu- « lier, il consentait volontiers.» Il y a beaucoup d'autres ordonnances auxquelles nous nous contenterons de faire allusion.

A la page 474, se trouve une ordonnance du 11 mars 1723, qui condamne le Seigneur de St. Pierre à rembourser les cens et rentes, sur les terres où il avait construit son moulin, et, par remplacement, à faire de nouvelles concessions dans l'endroit que choisiraient les propriétaires des dites terres.

A la page 497, se trouve une ordonnance du 10 juillet 1728, qui défend aux habitants de Sainte-Anne de la Pérade, de porter moudre leurs grains ailleurs qu'au moulin banal de la seigneurie, en conformité de leurs contrats de concession.

A la page 519, se trouve une ordonnance du 18 février 1731, qui permet aux habitants de Saint-Michel de la Durantaye de construire un moulin, faute par le Seigneur ou son procureur de faire faire les réparations nécessaires à l'ancien.

A la page 539, se trouve une ordonnance de Hocquart du 23 juin 1736, qui oblige les habitants de la seigneurie d'Argentenay de faire moudre leurs grains au moulin du dit lieu, après visite faite et nomination d'experts.

A la page 562, il y a un jugement du 13 février 1742, qui, sur la requête des Missionnaires et habitants de Contrecœur, oblige le sieur de Contrecœur, fils, co-seigneur, de bâtir un moulin à farine dans la dite seigneurie, le droit de banalité lui étant transmis par les autres co-seigneurs. Dans ce cas, c'est à une tierce personne qu'il fut ordonné de bâtir, sur offre par elle faite, dans une intervention au procès entre les Censitaires et les Seigneurs, qui refusaient de bâtir parce que leur seigneurie était divisée. A la page 565, il y a un autre jugement au sujet des habitants d'Argente-

nay. Dans le premier cas, on voit qu'ils furent condamnés à porter moudre au moulin banal, après visite d'experts faite au dit moulin. Maintenant, par une ordonnance rendue le 11 juillet 1742, ils sont condamnés à porter moudre leurs grains au moulin de la dite seigneurie, à peine de dix livres d'amende, et à payer les moutures, pour le temps qu'ils ont manqué à faire moudre leurs grains au dit moulin.

Il se trouve une autre ordonnance, à la page 578 ; elle est du 12 février 1746. Elle condamne le sieur Charest à faire construire un moulin à farine sur la rivière Etchemin, dans la seigneurie de Lauzon, quoiqu'il eût déjà un moulin, ce qui prouverait que le Seigneur est obligé d'en avoir plus d'un si un seul ne suffit.

Nous citerons maintenant un jugement qui se trouve à la page 219, du 2e volume des documents sur la Tenure Seigneuriale, imprimé par ordre de l'Assemblée Législative, de la date du 25 mai 1757, et relatif à un moulin à vent, dans la seigneurie de Contrecœur. La partie importante de cette décision se rapporte au fait que le Seigneur concluait à la démolition du monlin d'un nommé Martel, ce à quoi, celui-ci répondit, que le Seigneur avait non seulement perdu son droit, en ne faisant point élever de moulin, mais encore que, lors même que le demandeur aurait en effet le droit de banalité, il ne pourrait qu'empêcher de chasser sur ses terres, mais ne pourrait conclure à la démolition du moulin que le défendeur avait bâti, et pu bâtir sur son propre fonds, pour lui et pour les particuliers, qui n'étaient point tenus en droit de banalité envers le demandeur. Quoique le jugement fit défense au défendeur de recevoir à son moulin aucun blé des habitants, tant de la seigneurie de Contrecœur que du fief Saint-Antoine à lui appartenant, et même d'y faire moudre celui provenant de son domaine, qui serait destiné pour la subsistance de sa maison, cependant il rejeta la prétention du demandeur de faire démolir le moulin, quoiqu'érigé par un propriétaire d'arrière-fief, dont l'auteur avait renoncé au droit de banalité.

Il est si vrai que la banalité n'est pas un droit de fief, mais

bien un droit attaché au moulin lui-même, qu'il était toujours nécessaire de constater si tel moulin était ou n'était pas suffisant; et dans le cas où il ne l'était pas, il cessait d'être banal, et les habitants sur cela pouvaient demander d'être libérés de leur obligation.

On a généralement mal compris cette question, parce qu'on s'est imaginé que l'arrêt de 1686 avait introduit la banalité coutumière ou justicière, au lieu de considérer cet arrêt, comme une disposition purement réglementaire de la banalité conventionnelle.

Telle est la source de toutes les erreurs commises sur ce point, et notamment de celle qui faisait envisager les rivières, ou cours d'eau non navigables, comme rivières banales, appartenant exclusivement aux Seigneurs. Il est certain qu'en France, ceux qui avaient le droit de banalité en vertu de la coutume, réclamaient aussi la propriété des eaux comme un attribut du premier de ces droits. Cette prétention ne saurait être émise en Canada. Merlin ainsi que Championnière nous disent, qu'il s'est élevé de grandes difficultés, par suite de la confusion qu'a fait naître le manque de distinction entre les droits de fief et ceux de justice. Pour nous, il ne peut y avoir aucun rapport entre la banalité et la propriété des eaux, et l'on n'en saurait donner de preuve plus claire, que le fait qu'un moulin à vent peut être banal. Sans doute, la banalité du moulin à vent, ne donne pas au Seigneur la propriété de l'air ; et de même la banalité attaché à un moulin à eau, lui donne tout aussi peu de droit à la propriété de l'eau. Quel raisonnement peut-on donc faire, pour établir que le Censitaire doit être privé de la propriété de l'eau ? Pour soutenir cette prétention, il faudrait au moins avoir quelque chose de bien positif. Mais loin de là, nous ne trouvons absolument rien à l'appui de cette doctrine ; rien dans les clauses des contrats, rien dans la loi de 1686. Tout ce que l'on y trouve, c'est que le Seigneur doit bâtir un moulin, qui devra être banal, et où les Censitaires seront forcés d'aller. Au reste, il n'a guère pu exister de diffi-

cultés au sujet du droit du Seigneur, d'empêcher l'érection de moulins avant la cession du pays, ou même avant qu'on ait commencé à faire ici l'exportation de la farine. Tant que le Canada seigneurial n'a pas eu de blé à exporter, tous les moulins construits dans son étendue, durent nécessairement être destinés à moudre du grain sujet à la banalité ; mais aujourd'hui que les Provinces et les Etats qui nous entourent, sont devenus en quelque sorte les greniers du monde, viendra-t-on nous dire, que le droit exclusif de moudre tout le grain, qui nous vient de ces pays, appartient à quarante ou cinquante personnes du Bas-Canada ? Où est la loi qui crée cette classe privilégiée ? Où est la loi qui dit au reste des habitants : « vous pouvez faire usage de l'eau qui coule à travers vos champs, pour abreuver vos bestiaux et arroser vos terres ; mais vous n'exigerez pas de moulinc à carder, d'usines, de scieries, enfin de moulins destinés à convertir en farine des blés étrangers ? » Il est impossible qu'une si monstrueuse prétention, qui porte atteinte au droit de propriété, puisse tenir devant la pression de l'opinion publique et recevoir la sanction de ce tribunal.

On a dit que puisque le Seigneur a le droit de banalité, il est nécessaire qu'il ait celui d'empêcher la construction de moulins sur la propriété des Censitaires, afin de prévenir la fraude qui autrement se pratiquerait tous les jours. Mais comment le droit de propriété de quelqu'un, peut-il aller jusqu'à restreindre les autres dans la jouissance légitime de leur propre droit de propriété ? La loi établit une pénalité contre la fraude pratiquée au préjudice du Seigneur : elle prononce celle de la confiscation de la farine, et des voitures emplovées à transporter les grains ailleurs qu'au moulin banal. On était même dans l'habitude d'imposer des amendes à ceux qui contrevenaient à la loi. Enfin, on ne saurait trouver au soutien de la prétention dont il s'agit, que les seules opinions des feudistes, écrivant sous un système de loi qui n'est pas le nôtre, et dont les doctrines, par conséquent, ne doivent être d'aucun poids pour nous. L'opinion générale est qu'il n'y a que les grains recueillis dans la seigneurie, et destinés à la consom-

matien de la famille, qui soient sujets au droit de banalité ; d'où l'on peut raisonnablement conclure qu'il peut exister d'autres moulins, où l'on puisse faire moudre les grains qui ont une autre destination, ou ceux qui viennent de pays étrangers et qui ont été recueillis en dehors du territoire seigneurial. Il est certain toutefois, qu'aucun Censitaire n'est obligé de laisser plus de quarante-huit heures son grain au moulin banal, après lequel temps, il peut le porter ailleurs. Il suit de là, qu'il faut supposer l'existence d'autres moulins, autrement la permission d'aller ailleurs, après quarante-huit heures, serait dérisoire. Merlin, dans ses questions de droit, *verbo* moulin, a fait justice de l'opinion que nous combattons. Il dit que l'on a cru à tort que le droit exclusif d'avoir des moulins avait été donné aux Seigneurs, afin de conserver intact leur monopole ; mais que c'est là une erreur grossière, et que cette doctrine vient de ce que les rivières en certains lieux, ont été considérées comme seigneuriales, et il ajoute, qu'il est absurde de prétendre que, pour protéger la propriété de quelqu'un, l'on doive rendre inutile celle de toute autre personne. Il est très raisonnable de supposer que cette opinion a sa source dans cette confusion de droits, dont parle Merlin. En effet, la plupart des feudistes attribuent la propriété des eaux aux Seigneurs ; et de là, il n'y a qu'un pas à ce privilège exclusif revendiqué par eux. Il nous sera facile de démontrer que l'une et l'autre de ces prétentions, sont également mal fondées. Ces écrivains se sont copiés les uns les autres, et il faut recevoir leurs opinions avec une grande défiance. Nous aurons occasion d'y revenir à propos de la propriété des eaux. Examinons maintenant certains jugements, sur lesquels on s'appuie bien fort, pour soutenir l'opinion que les Seigneurs, par suite de leur droit de banalité, possèdent celui de faire démolir les moulins qui sont élevés dans leurs seigneuries. Il y a dabord le cas de Couillard *vs.* Blais : c'était un procès entre deux Seigneurs ; il fut prouvé que les auteurs de Blais, avaient aliéné leur droit de banalité ; et lorsqu'il commença à ériger son moulin, on lui dit qu'il n'avait pas droit de le faire. Il est vrai que le jugement non seulement lui dé-

fendit de moudre, mais encore de bâtir sur son propre terrain, mais c'est parce qu'alors, il ne pouvait bâtir que pour nuire à autrui, et dans la vue de porter atteinte à un droit de banalité ; ce jugement n'est pas applicable au cas d'un moulin, ayant une toute autre destination. Il y a encore le cas du Baron de Longueuil *vs.* Fréchette, cas auquel les Seigneurs attachent une grande importance. Cependant tout ce qu'on y trouve, se borne au fait que Fréchette prétendait réclamer le droit de banalité, parce que le moulin du Seigneur n'était pas suffisant ; de sorte que l'on n'en peut tirer aucun argument pour le point maintenant sous discussion. Nous trouvons dans les Décisions des Tribunaux du Bas-Canada, vol. 3, p. 231, l'opinion de Pocquet de Livonière, citée dans la cause de Monk *vs.* Morris ; voici la citation : « Banalité de moulin consiste en trois choses : « 1° A contraindre les sujets d'aller moudre au moulin ba- « nal ; 2° Dans la prohibition de construire des moulins dans « l'étendue de la seigneurie ; 3° A empêcher les meuniers voi- « sins de chasser dans le territoire du Seigneur.»

C'est cette opinion de Pocquet de Livonière qui, dans ce cas, comme dans quelques autres, paraît avoir induit la Cour à rendre un jugement favorable aux prétentions du Seigneur. Nous avons déjà dit que ce feudiste écrivait sous l'empire de la Coutume d'Anjou et Maine, qui admet la banalité de droit. On verra ce qu'il faut penser de son opinion et de celles de Lapoix, Frémenville, d'Henrion de Pensey et de plusieurs autres feudistes, sur ces matières dans l'admirable ouvrage de M. Championnière, de la propriété des eaux, à la page 373 et suivantes. L'opinion de M. Pocquet de Livonière va très loin, puisqu'il va jusqu'à dire qu'un des attributs du droit de banalité, consiste à faite démolir les moulins élevés dans l'étendue du territoire du Seigneur. Mais nous le répétons, il faut bien ici remarquer une chose, c'est que cet auteur écrivait sous l'empire de la Coutume d'Anjou et Maine. Si son opinion est conforme à cette coutume, parce que les Seigneurs, dans son territoire, étaient à la fois propriétaires de l'eau et du droit de banalité, il ne s'en suit pas que cette opinion puisse aussi s'appliquer à la Coutume

de Paris, où les Seigneurs n'étaient point propriétaires de l'eau, mais n'avaient que le droit de banalité conventionnelle.

Dans cette cause de Monk *vs.* Morris, la Cour rendit le jugement suivant : « Considérant que le demandeur a prouvé les « allégués énoncés dans sa déclaration, et que, comme propriétaire et Seigneur de la seigneurie de Blainville ou Mille-Iles, « mentionnée dans sa dite déclaration, il a par la loi, seul et « exclusivement à tous autres, le droit de banalité du moulin « dans la dite seigneurie, et, qu'en vertu de tel droit, il peut « empêcher le dit défendeur et toutes autres personnes, d'élever ou d'employer aucun moulin à moudre dans les limites « de la dite seigneurie, et faire démolir tels moulins, dans le « cas où l'on en érigerait ; considérant de plus que le dit défendeur n'a pas établi les allégués de son exception produite « contre la demande en cette cause, ni aucune matière ou « chose, par raison de quoi le demandeur devrait être privé de « l'exercice et de la puissance de son droit, renvoie la dite exception et déclare que le défendeur n'a et n'avait aucun droit « d'ériger, de construire ou de faire usage des dits moulins.... « et fait défense au dit défendeur d'employer ou faire usage des « dits moulins ou d'aucun d'eux à moudre le grain et le juge, « et le condamne à déplacer et enlever les mouvements des « dits moulins.»

D'après le motivé de ce jugement, il est évident que l'on a assimilé notre banalité conventionnelle à la banalité justicière, et que l'on a pris pour règle de conduite, l'opinion non applicable de M. Pocquet de Livonière. Si les distinctions que nous avons établis au commencement de cet article, entre les diverses espèces de banalité, sont correctes, il n'y a aucun doute que le jugement que nous venons de citer ne soit erroné, puisqu'il repose sur des autorités tirées d'un système qui nous est absolument étranger.

En France, tous les feudistes étaient d'accord que les boulangers et marchands, n'étaient point tenus de porter au moulin banal, les grains dont la farine devait être vendue en dehors des limites de la seigneurie. Il faut en dire autant des grains que

les Censitaires, en Canada, destinent au commerce. Il est vrai, qu'en France, on tenait qu'on n'aurait pu faire moudre ces grains dans le territoire sujet à banalité, parce qu'il était défendu d'y avoir aucun moulin ; mais cette opinion était fondée sur ce que les Seigneurs prétendaient avoir, comme droit de fief, ou droit de justice, la propriété de toutes les eaux, et conséquemment, le droit d'en interdire l'usage, indépendamment du droit de banalité. Il n'en eût pas été ainsi de moulins mus par le vent, ou par la vapeur, si la vapeur à cette époque eût été employée comme force motrice ; et si nous prouvons, comme nous croyons pouvoir le faire, que la propriété des eaux n'est ni un droit de fief, ni un droit de justice, mais que c'est un accessoire du domaine utile et privé, et qu'elle appartient toujours au riverain, il s'en suit que ce dernier peut en jouir sans restriction, construire des moulins, et moudre tous les grains qui ne sont point sujets à la banalité.

Il y a, il est vrai, quelques jugements rendus depuis quelques années, lesquels ont ordonné la démolition de moulins à farine, mais ils ne sont ni assez anciens, ni assez nombreux, et ils n'ont point reçu la sanction des tribunaux en dernier ressort, pour constituer une jurisprudence. Un jugement rendu à Montréal, dans la cause du Baron de Longueuil *vs.* Fréchette, déjà mentionné, et un autre rendu à Trois-Rivières, n'ont pas été portés en appel. Dans la cause du Séminaire de Montréal *vs.* Fleming, où il s'agissait plutôt du titre de la seigneurie que du droit exclusif de construire moulin, les juges furent également divisés en appel, et l'affaire en est restée là depuis, attendu que le point principal de la contestation a été réglé depuis par la législature. Nous avons déjà cité plus haut l'opinion du juge en chef Sewell, d'où il résulte qu'il considère la banalité en Canada comme une servitude reposant sur un titre, lequel titre, suivant lui, n'est autre que l'arrêt de 1686. Guyot, (des fiefs, vol. 1er, pages 444 à 447,) et la plupart des commentateurs, considèrent la banalité comme une servitude d'un caractère odieux. Ce point est important, comme nous l'avons déjà dit, quand il s'agit d'interpréter le titre et de dé-

cider quelle étendue il faut donner aux droits qu'il confère. Nous croyons devoir transcrire ici l'opinion de Merlin, *verbo* Banalité, paragraphe 2, où cet auteur s'exprime ainsi : « La plu-« part des auteurs du seizième et même du dix-septième siècle, « ne voyaient dans les banalités que l'effet de la force de la « tyrannie ; mais alors nous avions des jurisconsultes et très « peu de publicistes ; on connaissait les lois et on ignorait ab-« solument l'histoire. Les savants n'avaient pas encore tiré « du chaos, ces monuments des deux premières races, qui seuls « pouvaient porter la lumière sur l'ancien état des personnes et « des choses. Cet état est aujourd'hui connu, et cette con-« naissance a fixé les idées sur les banalités comme sur quan-« tité d'autres points. Les banalités se partagent en deux « classes générales ; les unes sont légales, les autres conven-« tionnelles.

« On appelle banalités légales, celles qui sont établies par la « coutume. Nous avons effectivement en France, des Pro-« vinces considérables et en grand nombre, comme Poitou, « Anjou, Angoumois, etc., dans lesquelles le Seigneur justi-« cier a, par cette seule qualité, droit de banalité, non seule-« ment sur les hommes levans et couchans sous sa justice, « mais même sur les fiefs de ses vassaux qui n'ont point de « juridiction exercée.

« D'autres coutumes telles que la Marche Bretagne, le Maine « et autres, font de ces banalités un droit de fief.

« Les banalités conventionnelles sont celles qui doivent leur « existence à une convention : elles se divisent encore en « deux classes.

« Les unes ont été établies par le bail primitif, *in traditione fundi* : le Seigneur, en donnant à cens telle ou telle partie de « ses domaines, a imposé au preneur, outre le cens écrit dans « l'acte, l'obligation de moudre ses grains, cuire ses pâtes et « pressurer ses raisins, à ses fours, moulins et pressoirs.

« Dans d'autres seigneuries, la Banalité est l'effet d'un con-« trat synallagmatique : les habitants, dépourvus de bois pour « alimenter leurs fours, et de moyens pour construire des

« moulins ou des pressoirs, ont composé avec leurs Seigneurs : « celui-ci s'est chargé de la construction et de l'entretien de ces « usines, à la condition qu'ils ne pourraient porter ailleurs « leurs grains, leurs pâtes, ni leurs raisins.»

Il résulte de cette opinion de M. Merlin que, sous l'empire de la Coutume de Paris, comme dans notre système, la banalité était une servitude, et non point un droit de fief. Chez nous, ce droit est si peu inhérent au fief, que les Censitaires eux-mêmes peuvent l'acquérir, s'ils construisent un moulin, sur le refus du Seigneur de ce faire. Merlin, traitant du titre nécessaire pour établir la banalité, dit : « Encore une « condition nécessaire pour la validité du titre, c'est qu'il faut « qu'il renferme une cause, et une cause juste et raisonnable.» Dans un pays comme le Canada, qui ne faisait que de s'ouvrir à la colonisation, qui ne produisait que peu de blé, et où le capital était rare, la construction d'un moulin était bien précisément cette juste cause, que l'auteur considère comme devant servir de fondement au contrat. Aussi, nous tenons que les Seigneurs qui n'ont point bâti de moulin, n'ont point le droit de banalité, et conséquemment ne peuvent réclamer aucune indemnité pour la suppression de ce droit. Dans tous les cas, nous soutenons qu'ils n'en peuvent réclamer pour leur prétendu privilége exclusif de bâtir moulin, que nous ne croyons être nullement fondé, ainsi que nous l'avons dit plus haut.

Il y a en outre la cause de Larue *vs.* Dubord, qu'il convient d'examiner. Suivant nous, le jugement rendu dans cette cause n'est guère concluant, attendu qu'il a été rendu par plusieurs juges sur des motifs différents. Dubord, possédait une terre, sur laquelle se trouvaient plusieurs sources d'eau, dont il était indubitablement l'unique propriétaire ; mais désirant construire un moulin, pour des fins de commerce, il proposa au Seigneur, afin d'éviter toutes difficultés, de lui payer une rente seigneuriale de dix louis par année, pour être autorisé à construire un moulin non banal sur son propre cours d'eau. Après s'être obligé à payer cette somme et avoir érigé son moulin, il négligea de payer les arrérages, et demanda ensuite la

résiliation du contrat, prétendant avoir acheté une chose qui lui appartenait déjà. Le principal argument des avocats de la partie adverse de Dubord, était que le droit du Seigneur d'empêcher la construction de moulins, avait été sanctionné depuis longtemps par les cours de justice ; que Dubord, en conséquence de ce droit bien reconnu, avait passé un compromis et était convenu de payer une faible rente pour éviter un procès. et c'est là la raison principale sur laquelle repose le jugement, de la cour. Il est vrai que l'un des motifs de ce jugement est que le Seigneur seul a droit d'élever des moulins, et que, dans ce cas particulier, il en avait disposé en faveur de Dubord. La question de la propriété des eaux fut aussi examinée dans la cause ; mais le droit exclusif du Seigneur d'ériger des moulins fut le point principal, et sur lequel la cour émit l'opinion, qu'il y avait eu une sorte de transaction entre les parties, contre laquelle aucune d'elles ne pouvait revenir. Il faut dire pourtant que, dans cette cause, M. le juge Meredith se prononça clairement en faveur du privilége exclusif du Seigneur.

On a demandé quels grains étaient sujets au droit de banalité. Après avoir examiné les commentateurs sur la question, et notamment les commentateurs sur l'article 71 de la Coutume de Paris, nous n'hésitons pas à dire que le blé seul est sujet au droit de banalité. Nous nous contentons d'énoncer cette opinion, en renvoyant aux sources que nous venons d'indiquer. Nous ajouterons pourtant que, suivant l'opinion des auteurs, la banalité est une servitude, et comme d'ordinaire, il n'est fait mention que de blé dans les titres, nous soutenons que l'on ne peut étendre la stipulation à d'autres espèces de grains. Il est vrai qu'il se trouve des contrats dans lesquels, en parlant de la banalité, on s'est servi du mot grains comme terme générique ; mais dans l'interprétation de cette expression, il faut bien examiner le texte des commentateurs. Quant à la Coutume de Paris, nous renvoyons au grand coutumier de Ferrière, à l'article 71, page 1035.

Dans tout cet article, il est question de blé, et de blé seulement ; d'où nous concluons que, dans l'opinion de Ferrière,

le droit se restreint à cette espèce de grain, surtout si l'on considère que l'on a toujours cru que ce droit était exclusivement attaché à ce qui se consomme pour le soutien de la famille.

Nous allons envisager maintenant la question sous un autre point de vue, et, pour cela, nous adopterons pour un moment, l'opinion de ceux qui prétendent que celui qui a le droit de banalité, peut empêcher l'érection de moulins, parce que cela est nécessaire pour protéger le Seigneur contre la fraude que l'on pratiquerait autrement contre lui. Tel est le motif principal adopté par la Cour, dans la cause de Larue *vs.* Dubord. Si telle est la base de ce privilège exclusif, voyons s'il doit donner lieu à une indemnité en faveur des Seigneurs. L'acte de 1854 a supprimé la banalité ; il doit, par là même, avoir supprimé, en même temps, un droit qui, sans le premier, devient inutile, c'est-à-dire un droit purement protecteur et qui n'est qu'un accessoire, qui doit cesser d'exister quand le principal n'existe plus. Si vous abolissez la banalité, et que vous en donniez la valeur, il n'y a pas lieu à réclamation pour indemnité de la perte d'un droit purement accessoire, lequel ne sert qu'à protéger le droit principal. Donnons un exemple qui servira à rendre plus claire cette proposition. Les lods et ventes sont un droit incontestable ; mais le Seigneur peut en être aisément frustré par des actes simulés ; c'est pourquoi on lui a donné le droit de retrait pour la protection de celui de lods et ventes ; mais l'acte de 1854 ayant entièrement aboli les lods et ventes, le droit de retrait a dû l'être en même temps, et il ne peut y avoir d'indemnité pour la perte d'un droit purement accessoire à un autre qui se trouve entièrement compensé par l'indemnité qui le remplace.

Ceux qui soutiennent que les Seigneurs ont un droit exclusif de construire moulin, en sont venus à cette conclusion, d'après l'opinion d'auteurs qui attribuent la propriété des eaux aux Seigneurs, et dans cette hypothèse, ils tiennent que les Seigneurs peuvent tirer un profit de ce droit, en vendant le privilège de se servir des eaux, ce qui a déplacé entièrement la question. Il ne s'agit plus là du droit de banalité, mais bien

de celui de la propriété des eaux : ce qui est une question tout à fait distincte. Quant au droit de banalité, la perte des Seigneurs doit s'estimer d'après la valeur présente de leur propriété. Supposez que le Seigneur d'un moulin en tire un revenu de cent louis par année ; s'il est indemnisé de cette somme il est payé pour tout ce qu'il peut perdre, et n'a rien à réclamer, pour ce qu'il pourrait faire de bénéfices à l'avenir, en vendant son droit exclusif.

---

## § 2.

### DE LA PROPRIÉTÉ DES EAUX.

Nous allons examiner dans ce paragraphe, l'une des questions les plus importantes, tant par la difficulté de la matière que par la valeur des droits en litige, savoir à qui appartient la propriété des eaux. Le sujet se divise naturellement en deux parties, l'une ayant rapport à la propriété des rivières navigables, et l'autre à la propriété des rivières non navigables, ou eaux courantes.

La propriété des rivières navigables est une question qui offre peu de difficultés, et sur laquelle il n'y a point de diversité d'opinions : elles ne sont point susceptibles de propriété privée, et partout elles sont considérées comme formant partie du domaine public. La propriété des rivières non navigables offre bien d'autres difficultés et elle a été l'objet des opinions les plus diverses et les plus opposées. C'est de ce genre de propriété dont nous traiterons dans ce mémoire, en tant que les prétentions des Seigneurs et des Censitaires sont opposées les unes aux autres. En France, sous l'ancien régime, la propriété des cours d'eau était considérée appartenir, suivant les uns, au haut justicier, comme droit de justice, suivant les autres, au Seigneur, comme droit de fief, suivant une troisième opinion, au riverain, comme accessoire du domaine privé, enfin sui-

vant d'autres, à ceux qui en avaient un titre et la possession. Nous poserons, tout d'abord, la proposition que nous entendons soutenir entre ces diverses propositions.

Nous tenons qu'en Canada, les Censitaires sont propriétaires des cours d'eau qui traversent ou qui bordent leurs héritages, d'abord comme riverains, et en second lieu, en vertu de leur contrat d'accensement et de la possession qui s'en est suivie. La prétention contraire émise par les Seigneurs, que tous les cours d'eau qui se trouvent sur les terres de leurs Censitaires, leur appartiennent, est une prétention de fraîche date et qui ne repose sur aucune loi particulière au pays, et qui n'a pour elle l'appui d'aucune décision judiciaire, tant sous l'ancien que sous le nouveau gouvernement. La question se présente donc dégagée de toute considération locale ou particulière, et telle qu'elle se serait présentée et se présenterait encore aujourd'hui en France.

D'abord, les cours d'eau sont-ils susceptibles de propriété privée. Il faut répondre affirmativement. « Celui dont un cours d'eau traverse l'héritage, dit M. David, vol. 1er, n° 4, le possède par droit d'accession ; il est à sa disposition exclusive dans l'intervalle qu'il parcourt au milieu de ses fonds. Sans doute, cette nature de propriété est nécessairement subordonnée à certaines conditions, à certaines modifications qui dépendent de l'essence même de la chose sur laquelle elle s'exerce. C'est propriété moins absolue ; mais c'est toujours propriété. Le fluide, renouvelé à chaque instant, se précipite sans cesse vers les fonds inférieurs : voilà son éternelle loi. Le droit sur les eaux courantes ne dure donc qu'autant de temps qu'on est réellement en pleine jouissance. Du moment que la possession de A cesse, celle de B commence, pour faire bientôt place à celle de C, et ainsi de suite chacun à son tour, a un droit égal à convertir l'eau à son propre usage..... n° 17. Les droits de propriété sur les cours d'eau, résultant de la possession de leur lit et de leurs rives, les propriétaires, dont ils bordent ou traversent les héritages, ont seuls la faculté d'employer les eaux aux besoins de l'agriculture et de l'industrie. Voilà le droit exclusif des riverains.»

Le même auteur dit encore, vol. 2, n° 530 : D'après la nature des choses, les cours d'eau qui ne sont ni navigables ni flottables, peuvent jusqu'à un certain point admettre l'empreinte de la propriété privée.

Si l'eau courante, par sa perpétuelle mobilité, est essentiellement une chose commune, parce qu'elle se dérobe à toute possession permanente, le cours d'eau, en lui-même, tant qu'aucune portion n'en est recueillie et mise à part, comme composé du lit sur lequel il coule, et du volume d'eau qui le constitue, est quelque chose de fixe et de toujours identique, quoiqu'incessamment renouvelé. Les forces motrices qu'il fournit à l'industrie, les ressources qu'il offre pour l'irrigation et pour la pêche, accessoires précieux du lit et des rives dont la disposition favorise ces richesses naturelles, voilà une dépendance essentielle des héritages qu'il traverse.

Parce que cette propriété privée, reposant sur un élément fugitif et qui tend à se prodiguer à tous, est, par là même, moins absolue dans son exercice, il ne faut pas pour cela la révoquer en doute. Tout droit porte en lui-même, pour corrélatif, le droit réciproque d'autrui. Toutes les propriétés sont subordonnées à certaines conditions dans l'intérêt général, et ce n'est pas un droit de propriété exceptionnelle que celui qui ne reçoit de limites que de la nature, même des choses et d'une nécessité commune.»

M. Championnière, de la Propriété des Eaux Courantes, n°s 12, 13, 14 et 15, soutient la même doctrine, et l'appuie d'arguments et d'autorités qui ne laissent rien à désirer. Daviel, vol. 2, n° 531, a résumé toutes les législations étrangères sur cette matière, et il en résulte que presque partout, en Angleterre, en Italie, en Espagne, en Russie, en Pologne, en Prusse, les cours d'eau non navigables sont considérés comme susceptibles de propriété, et que cette propriété appartient aux riverains. Le principe de cette doctrine est que le cours d'eau est considéré comme l'accessoire du sol, sans lequel il ne peut exister, et que quand on a décidé à qui appartiennent le lit et les deux rives, on a décidé à qui appartient le cours d'eau.

La propriété des premiers entraine celle du second si les deux rives appartiennent à deux propriétaires, le cours d'eau appartiendra à chacun jusqu'au fil de l'eau, *usque ad medium filium aquæ*, (Championnière n° 18, pages 26, 27, Daviel, n° 531, pages 6 et 7, vol. 2.

En France, sous l'ancien régime, les auteurs les plus graves professaient ces principes : « les rivières non navigables, dit Loiseau, sont *dominii privati* et appartiennent aux particuliers,»...(Loiseau, des Seigneuries, ch. 13, n° 120 et 133.)

« Il y a quelques petites rivières qui ne sont ni publiques, ni navigables, mais appartiennent à des particuliers, soit Seigneurs ou autres personnes, tant ainsi que les héritages propres et particuliers,» dit encore Bacquet, (des Droits de tice, ch. 30, n° 25.)

A ces autorités, il faut ajouter Guy-Pape, quest. 171 et 514 ; Jean Faber, in Ins. de Rerum div. § fluminum ; Bouchel, sur Poitou, art. 40, n° 6 ; Souchet, sur Angoumois, tom. 1er, p. 286 ; Galon, sous le tit. 31, ord. de 1669 ; Ferrière, sur les Inst., liv. 2, tit. 1, § 2 ; Domat, qui dit que les *ruisseaux sont propres aux particuliers dont ils traversent les héritages.* Lois civ., liv. 2, tit. 6, § 1, n° 5.

Il est vrai que d'autres auteurs également recommandables, attribuaient cette propriété aux Seigneurs soit comme droit de justice ou comme droit de fief ; d'autres la faisaient dépendre entièrement des titres et de la possession comme Jousse, sur l'article 41, titre 27, ord. de 1669 et Pothier ; du Droit de Propriété n° 53.

Les Seigneurs, en qualité de justiciers, avaient la police des rivières qui n'étaient pas du domaine public, et bientôt parvinrent à convertir en attributions de propriété ces attributions de police. Cette méthode d'usurpation fut toujours à leur usage. Pour consolider cette sorte de propriété d'un droit de justice, on en fit un droit de fief, et malgré la maxime que fief et justice n'ont rien de commun, on essaya d'étayer ce droit de propriété sur ce double titre. La prétention des Seigneurs à la propriété exclusive des eaux, n'a point d'autre ori-

gine. Il faut voir comment MM. Daviel et Championnière ont fait justice de ces prétentions.

Ce n'est pas à dire que le Seigneur ne puisse être propriétaire d'une rivière non navigable suivant notre théorie. Il l'est indubitablement, lorsqu'il n'a point concédé l'héritage, traversé par le cours d'eau et qu'il réunit dans ses mains, le domaine utile et le domaine direct ; parce que dans ce cas, il est propriétaire du fonds, du lit et des deux rives, et par contrecoup de l'eau courante qui en est l'accessoire. En France, il n'eut pas été obligé de concéder, et ne concèdant pas, il demeurait propriétaire de la rivière comme il demeurait propriétaire du sol. C'est ainsi que d'après l'acte de 1854, les Seigneurs conserveront la propriété des terres non concédées et des eaux qui les traversent ; mais alors, c'est comme formant partie du domaine utile qu'ils conservent cette propriété. Encore la loi a-t-elle apporté une restriction arbitraire si l'on veut, au droit de propriété des Seigneurs sur les pouvoirs d'eau qu'ils ont acquis par un titre postérieur au titre originaire de concessions, en permettant au propriétaire adjacent d'acquérir tels pouvoirs d'eau, à dire d'experts, si le Seigneur n'en fait l'exploitation dans un an après en avoir été requis. La raison de cette disposition est qu'on a voulu restreindre l'accaparement de cette sorte de propriété, fait en prévision de la passation des lois abolitives du régime féodal.

Hors le cas, où le Seigneur réunit le domaine direct et le domaine utile, il faut tenir que celui qui a le domaine utile à la propriété des eaux, comme il a celle des bois, des carrières et de tous les autres accessoires du domaine privé. M. Championnière a compulsé l'opinion des auteurs sur cette matière, (voir les n$^{os}$ 398, 399, 400 et 401.) Il les divise en quatre catégories : auteurs qui attachent le droit au titre et à la possession ; auteurs qui attribuent les cours d'eau au riverain ; auteurs qui les donnent aux Seigneurs féodaux ; auteurs qui les attribuent aux Seigneurs haut-justiciers. Nous renvoyons à cette compilation, nous bornant à reproduire le n° 402, comme contenant ce qu'il y a de plus décisif à l'appui de la thèse que

nous soutenons. Voici les termes dans lesquels ce numéro est conçu : « Je terminerai ce qui concerne les auteurs, et en même temps le chapitre du droit des rivières, en faisant connaître l'opinion de deux graves jurisconsultes, opinions qui, à mes yeux, résument parfaitement toute cette matière. L'un d'eux est Souchet, le dernier commentateur coutumier, et qui selon Merlin, a traité la question des rivières mieux que nul autre. Coutume d'Angoumois, titre des fiefs, chap. 1, Art. 29.

N° 44. « Aucune loi générale n'a attribué aux Seigneurs la « propriété des petites rivières. Si quelques coutumes leur « ont donné ce droit, ces dispositions ne peuvent rien changer « dans la jurisprudence des coutumes, qui ont laissé subsister « les usages ou les droits établis par le droit commun.

« Les Seigneurs qui ont accensé leurs domaines, sans se ré- « server spécialement les rivières qui les arrosent, ont compris « tacitement dans leur accensement ces rivières et ruisseaux. « Par cette raison, les meilleurs auteurs ont soutenu persévé- « ramment que les ruisseaux et les rivières, qui ne sont pas na- « vigables de leur fond, appartiennent sans distinction aux pro- « priétaires riverains des héritages que ces rivières ou ruis- « seaux baignent de leurs eaux.

« Chopin soutient que les rivières banales appartiennent aux « Seigneurs hauts-justiciers, de même que les fours et les mou- « lins banaux. Il a raison, mais il ne peut y avoir de rivières « banales, de four ou de moulin banal, qu'autant qu'ils sont « autorisés par les coutumes. Ces servitudes exigent des titres. « Comme les coutumes qui forment les titres n'attribuent ces « droits qu'aux Seigneurs justiciers, il ne peut y avoir de ri- « vière banale dans un pays, à moins qu'elle n'appartiennent « à un Seigneur justicier.

« 45. Quel est donc actuellement le droit que peuvent avoir « les Seigneurs justiciers, sur les rivières qui coulent dans leurs « fiefs ? C'est le même que celui des autres propriétaires rive- « rains.

« 49. Les Seigneurs des fiefs qui ont justice, et ceux qui

« n'ont aucune juridiction, ont également la propriété des ri-
« vières et ruisseaux qui coulent dans leurs héritages ; hors de
« leurs domaines, ils n'ont aucun droit de propriété utile sur
« le courant des rivières qui ont quitté leurs possessions. *Ils*
« *n'ont même aucun droit dans l'étenaue des héritages de leurs*
« *Censitaires.* »

Le second est de Merlin, assurément le jurisconsulte des temps modernes, le plus instruit des principes du droit seigneurial. Questions de droit, vol. pêche, § 1.

« Il est faux, absolument faux, qu'aucune loi générale ait
« jamais déclaré les Seigneurs propriétaires des rivières non
« navigables. Les Seigneurs ne sont parvenus à se faire re-
« garder comme tels, dans la très grande majorité des cou-
« tumes, que par l'analogie qu'ils ont su établir entre les che-
« mins qu'elles leur attribuent et les rivières dont elles ne par-
« lent pas. Quant aux coutumes muettes, à la fois sur les ri-
« vières et sur les chemins, les ci-devant Seigneurs ont encore
« bien moins de moyens que pour les autres, pour s'y mainte-
« nir dans la propriété des rivières. Ils n'avaient pour eux
« dans ces coutumes, aucun titre qui leur attribuât cette propiété,
« ils ne pouvaient invoquer à cet égard que des auteurs qui
« avaient écrit à leur avantage, et dont les opinions n'étaient
« sûrement pas des lois. Il a donc suffi dans ces coutumes,
« pour faire cesser toutes leurs prétentions à la propriété des
« rivières, de détruire la base sur laquelle reposaient ces pré-
« tentions ; et cette base était, comme on l'a déjà dit, leur
« qualité de Seigneurs justiciers.

« Mais nous raisonnons, nous discutons, comme s'il était
« bien reconnu que, hors les quatre ou cinq Coutumes de France,
« qui déclarent les Seigneurs propriétaires, à titre de leurs
« justices, des rivières non navigables, les Seigneurs justi-
« ciers avaient réellement cette propriété avant les décrets du
« 4 août 1789 ; et il s'en faut beaucoup qu'il en soit ainsi ; il
« s'en faut même tellement, que nous pourrions, en supposant
« la justice seigneuriale encore existante, ou, ce qui est la
« même chose, en nous reportant au temps qui en a précédé

« l'abolition, soutenir *que les rivières n'appartiennent pas aux* « *Seigneurs justiciers*. Tel est, en effet, le résultat auquel « conduit nécessairement un examen réfléchi des ordonnances, « des coutumes et même du plus grand nombre des auteurs qui « ont écrit longtemps avant la révolution.»

Le lecteur a pu reconnaître avec quelle exactitude tous les renseignements de notre ouvrage s'appliquent aux doctrines de Merlin ; ainsi, d'une part, l'exploration la plus consciencieuse et la plus détaillée, confirme la justesse des théories du plus puissant jurisconsulte de notre époque, et, de l'autre, les résultats du travail auquel je me suis livré, peuvent s'appuyer d'une haute science et de l'autorité d'un grand nom.

Suivant nous, non-seulement les Censitaires sont propriétaires des eaux à titre de riverains, mais encore ils en ont un titre et la possession. Le contrat d'accensement entraîne avec lui tout ce qui dépend du domaine utile, et conséquemment la propriété des eaux, qui, suivant la nature des choses, forment une partie du domaine utile. C'est l'opinion de Souchet et de Merlin, cités plus haut, et celle d'un grand nombre d'auteurs auxquels nous nous référerons bientôt.

Nous disons que, suivant la nature des choses, le cours d'eau forme partie du domaine privé, du domaine utile, qu'il est un accessoire du fonds dont il ne peut être séparé. Sans la propriété du lit et des rives, l'eau courante est un élément mobile, dont la propriété et l'usage seraient insaisissables ; comme accessoire du fonds, il le fertilise, il est employé à l'irrigation, il sert à abreuver les troupeaux, il peut être utilement employé comme force motrice ; séparé de la propriété du sol, il manque à sa destination et n'est plus pour le propriétaire riverain qu'une chose nuisible, dont il supportera tous les inconvénients sans en retirer aucun avantage. Et que ferait le propriétaire d'un cours d'eau, de quelle utilité lui serait-il, comment pourrait-il l'exploiter avantageusement, s'il n'était propriétaire des deux rives ? Il n'aurait que le droit négatif d'en interdire l'usage à qui pourrait l'utiliser, sans pouvoir en profiter lui-même.

Si le cours d'eau se détournait de son cours, le lit n'en appartiendrait-il pas au riverain, de même que les atterrissements qu'il pourrait faire faire ? On pourrait pousser plus loin cette argumentation ; mais il suffit de renvoyer aux auteurs déjà cités, pour de plus amples développements. Nous citerons en outre sur le même sujet un ouvrage remarquable, celui de M. Bordeaux, sur la législation des cours d'eau. D'ailleurs, en Canada, les Seigneurs sont obligés, par la loi, de transmettre aux Censitaires tout le domaine utile, à simple titre de cens et rentes et redevances, et n'auraient pu légalement en démembrer la propriété des eaux.

Nous allons maintenant démontrer que toujours les ventes, les contrats d'accensement, enfin tous les actes translatifs de propriété ont compris l'aliénation des rivières ou cours d'eau. Pour établir cette doctrine, nous nous contenterons de citer M. Championnière, N^os 391 à 395 inclusivement, où il a réuni les opinions des feudistes, les aveux et dénombrements, les textes d'un grand nombre de coutumes, les arrêts, les contrats d'accensement, comme tendant à établir que toujours les rivières non navigables ont suivi le domaine utile et n'en ont jamais été séparées. Il cite même à l'appui de sa thèse, Henrion de Pensey, Dissertations Féodales, *verbo* Eaux, § 13. Voici cette opinion : « Tout ce qui tombe en convention, tombe en prescription ; voilà le principe fondamental, et ce principe est infiniment respectable. C'est la bâse sur laquelle reposent la majeure partie des propriétés. Or, les rivières sont absolument dans le commerce, le propriétaire peut les vendre, les donner, les échanger, les affermer, etc. Les rivières peuvent donc se prescrire.»

Après avoir parcouru tous les documents qui servent à éclairer la question, cet auteur conclut ainsi : « Tel est le tableau que présente la pratique du droit des petites rivières depuis au moins douze siècles ; la possession des cours d'eau n'a pas cessé de se montrer aux mains des possesseurs des terres riveraines ; les ruisseaux n'ont pas cessé d'arroser les champs et les pâturages au profit du cultivateur. Jamais un droit géné-

ral n'a séparé ces deux éléments essentiels de la propriété. Je défie qu'on me montre un temps où il en a été autrement ; où le propriétaire, en vendant un domaine, n'a pas vendu les eaux qui le traversent ; où les héritiers n'ont pas partagé les rivières avec les terres qu'elles baignaient ; où le maître d'un territoire ne s'est pas cru le droit d'assembler les eaux courantes, de les diriger, d'en user comme de ses prés, de ses bois, de ses vignes et de ses marais ; sauf, en tout cela, les règles des servitudes rurales, quelques dispositions locales et coutumières, et certains droits exceptionnels, résultat de l'oppression ou de la convention, presque partout abrogés, transformés ou tombés en désuétude.

Remarquez qu'on ne voit point ainsi dans le commerce privé, les éléments reconnus du pouvoir justicier ; les particuliers ne vendent point, ne partagent point les vacants, les chemins, les rues et places publiques et autres portions du territoire, que s'est attribués la justice seigneuriale ; comment supposer qu'en présence d'un droit général et légitime propriété, les Seigneurs eussent souffert ces actes journaliers de dispositions des rivières, qu'eux-mêmes sanctionnaient de leur autorité ? »

A l'opinion de M. Championnière, nous ajouterons celle de M. Merlin, Question de Droit, *verbo* Eaux, *verbo* Moulin, *verbo* Pêche. Outre les auteurs qui attribuent la propriété des eaux au riverain, les Censitaires peuvent encore s'étayer de l'opinion de ceux qui font dépendre ce droit du titre et de la possession, comme M. Pothier et autres. Leur titre, c'est l'accensement ; leur possession est un fait incontestable auquel on ne peut opposer aucune décision des tribunaux. Ils peuvent aussi également s'appuyer de l'opinion de ceux qui attribuent les rivières aux Seigneurs féodaux, si l'on admet, ce qui nous paraît incontestable, que les rivières non navigables forment partie du domaine utile, et sont comprises dans les actes d'accensement ; car alors le Censitaire est aux droits du Seigneur et a un titre égal au sien.

Le résumé de toute cette cette théorie se trouve dans le chapitre 10, de l'ouvrage de M. Championnière, pages 580 et suivantes.

La seule opinion qui nous soit défavorable, est celle des auteurs qui attribuent les cours d'eau aux Seigneurs haut-justiciers ; or, cette opinion est celle qui compte le moins de partisans et qu'il est plus facile de combattre.

Quant aux droits de propriété des haut-justiciers, hâtons-nous d'ajouter qu'ils les ont perdus dans tous les cas, depuis la cession du pays, attendu que, depuis cette époque, ils ont cessé d'exercer la haute justice, et ne peuvent par conséquent réclamer les droits dérivant de cet exercice ; voir sur ce point, le jugement rendu dans la cause de dame Julie Larue *vs.* le Curé et les Marguillers de la Fabrique de St. Paschal, dans les Décisions des Tribunaux du Bas-Canada de 1855, page 175, par lequel il a été décidé que les Seigneurs avaient perdu l'exercice du droit de justice depuis la cession du pays, qu'ils ne pouvaient en réclamer les attributions, et notamment l'usage d'un banc d'honneur dans les églises.

Nous citerons encore quelques autres autorités à l'appui de nos prétentions. Angel, « On Water Courses », pp. 11, 12 et 17 ; Troplong, « De la Prescription, » n° 145 et la note ; Duranton, « Lois Civiles, » vol. 4, n^os 174, 192, 205, 223 ; un article de la Revue de Législation de Wolowski, par M. Championnière, où la doctrine de cet auteur est énoncée d'une manière plus facile à saisir que dans son volumineux traité de la Propriété des Eaux Courantes.

En résumé, nous prétendons qu'en Canada, la banalité est une simple servitude qui repose sur un titre, et qu'elle est par conséquent conventionnelle, qu'elle ne peut avoir plus d'étendue qu'il ne lui en est donné par le contrat, et que celui-ci tombe dans la classe des contrats synallagmatiques ; que d'un côté le Seigneur est obligé de bâtir des moulins, et que de l'autre le Censitaire doit y porter moudre ses grains ; que le droit de banalité existait avant 1686, en vertu de titres universellement consentis par les Censitaires ; et que l'arrêt n'a eu en vue que de régler et limiter un droit existant antérieurement, de manière à contraindre le Seigneur à remplir son engagement, sous de perdre ce droit. Nous pensons que cet arrêt a

introduit en Canada un droit exceptionnel. Quant à l'indemnité à être accordée pour la perte du droit de banalité, nous disons qu'elle ne devrait avoir lieu simplement que pour la perte des profits résultant au Seigneur de la privation de son droit exclusif de moudre les grains ; et que cette indemnité ne doit pas s'étendre au paiement de la perte d'un droit qui consiste à empêcher la construction de moulins et de manufactures dans les limites d'une seigneurie ; lequel droit n'a jamais existé légalement, ou eût-il existé, n'aurait pu être qu'un moyen de protection, accordé pour assurer la jouissance d'un autre droit. Nous soutenons que le contrôle exercé sur les rivières ou cours d'eau qui, selon les uns, est dérivé du droit d'administrer la justice, a pris le caractère d'une usurpation, dès qu'on l'a transformé en un droit de propriété ; que de fait, par la nature du contrat d'accensement, les eaux doivent appartenir au Censitaire comme partie du domaine utile.

Nous défions qui que ce soit de démontrer que, depuis l'établissement du pays jusqu'à 1763, la prétention des Seigneurs au droit de propriété des eaux ait été sanctionnée par les cours de justice. Nous avons une collection de jugements rendus par les intendants, sur à peu près tous les droits réclamés par les Seigneurs ; et nous n'en rencontrons pas un seul qui ait statué sur la prétention d'un Seigneur à ne concéder qu'une partie du domaine utile, se réservant la propriété des eaux. Quant aux titres, nous n'en connaissons aucun où les rivières aient été concédées à part du sol. Quant aux réserves de cours d'eau qu'ont pu faire les Seigneurs dans les titres de concessions, nous considérons qu'elles sont tout à fait illégales et contraires à la nature du contrat d'accensement. Nous ne considérons comme légitime, que la réserve des pouvoirs d'eau pour l'usage du moulin banal, et c'est parce que, dans ce cas, la réserve est faite dans l'intérêt des Censitaires aussi bien que du Seigneur.

La question des eaux aurait mérité peut-être plus de développements, mais nous avons dû attendre la plaidoierie de l'autre côté de la qnestion, afin de connaître les prétentions que l'on émettra et ne point nous exposer à arguer inutilement des

points qui ne seraient point contestés. Nous terminons donc ici ce Mémoire, sous la réserve de revenir sur les qnestions qui y sont contenues dans une réplique aux avocats des Seigneurs. La question des réserves, des charges et prohibitions n'est point traitée ici ; on la trouvera dans le Mémoire de M. Loranger.

La nécessité de mettre ce Mémoire devant les juges pendant leur délibéré, et d'autres circonstances nous ont empêché de le rédiger avec tout le soin que nous commandaient l'importance du sujet et le respect dû à la Cour ; c'est pourquoi nous réclamons de l'indulgence pour ce qu'il pourrait avoir d'imparfait.

ons donc
nestions
des Sei-
nibitions
re de M.

pendant
pêché de
portance
nous ré-
nparfait.